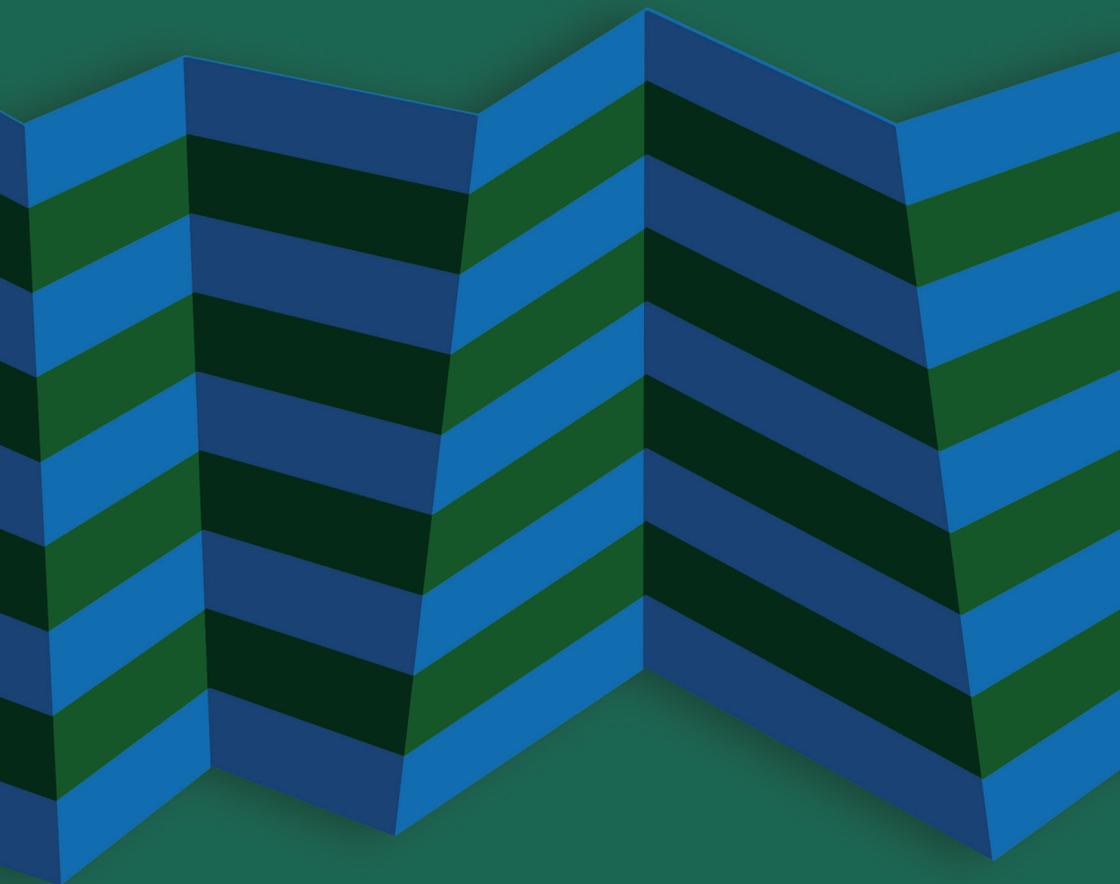


COLEÇÃO CADERNOS IRIB



CONDOMÍNIOS DE LOTES E LOTEAMENTOS FECHADOS



MARINHO DEMBINSKI KERN

CONDOMÍNIOS DE LOTES

E

LOTEAMENTOS FECHADOS

MARINHO DEMBINSKI KERN

EXPEDIENTE IRIB

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: **Sérgio Jacomino** (SP)
Vice-presidente: **Jordan Fabrício Martins** (SC)
Secretário Geral: **João Baptista Galhardo** (SP)
1º Secretária: **Fabiane de Souza Rodrigues Quintão** (MG)
Tesoureiro Geral: **George Takeda** (SP)
1º Tesoureira: **Denize Alban Scheibler** (RS)
Diretora Social: **Naila de Rezende Khuri** (SP).

DIRETORIA NOMINATIVA

Pesquisador de Novas Tecnologias: **Caleb Matheus Ribeiro de Miranda** (SP), Diretor de Relações Institucionais: **Daniel Lago Rodrigues** (SP), Diretor de Tecnologia da Informação: **Flauzilino Araújo dos Santos** (SP), Diretor de Relações Internacionais: **Ivan Jacopetti do Lago** (SP), Diretora da Escola Nacional de Registradores – ENR: **Daniela Rosário Rodrigues** (SP), Diretora de Assuntos Agrários: **Maria Aparecida Bianchin Pacheco** (MT), Coordenador Editorial: **Ivan Jacopetti do Lago** (SP).

CONSELHO DELIBERATIVO

Região Norte: **Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira** (AC), **José Marcelo de Castro Lima Filho** (AM), **Cleomar Carneiro de Moura** (PA), **Milton Alexandre Sigrist** (RO), **Mirly Rodrigues Martins** (RR), **Marlene Fernandes Costa** (TO). **Suplentes:** **Rafael Ciccone Pinto – In Memoriam** (AC), **Francisco Jacinto Oliveira Sobrinho** (RO), **Kênnya Rosaly Lopes Távora** (RR), **Ionize Rodrigues da Silva** (TO).

Região Nordeste: **Jackson Ivan Paula Torres** (AL), **Milton Barbosa da Silva** (BA), **Ana Teresa Araújo Mello Fiúza** (CE), **Felipe Madruga Truccolo** (MA), **Walter Ulysses de Carvalho** (PB), **Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo** (PE), **Abmerval Gomes Dias** (PI), **Aldemir Vasconcelos de Souza Jr.** (RN), **Estelita Nunes de Oliveira** (SE). **Suplentes:** **Neusa Maria Arize Passos** (BA), **Ana Carolina Pereira Cabral** (CE), **Fábio Salomão Lemos** (MA), **Roberto Lucio Pereira** (PE), **Sérgio Abi-Sáber Rodrigues Pedrosa** (SE).

Região Centro-Oeste: **Manoel Aristides Sobrinho** (DF), **Ângelo Barbosa Lovis** (GO), **Haroldo Canavarros Serra** (MT), **Marco Aurélio Ribeiro Rafael** (MS). **Suplentes:** **Igor França Guedes** (GO), **Juan Pablo Correa Gossweiler** (MS).

Região Sudeste: **Kênia Mara Felipetto Malta Valadares** (ES), **Luciano Dias Bicalho Camargos** (MG), **Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza** (RJ), **Flaviano Galhardo** (SP).

Suplentes: Jocsã Araújo Moura (ES), Sérgio Ávila Doria Martins (RJ), José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira (MG), Izaías Gomes Ferro Junior (SP).

Região Sul: Gabriel Fernando do Amaral (PR), Cláudio Nunes Grecco (RS), Christian Beurlen (SC). **Suplentes:** José Luiz Germano (PR), Bianca Castellar de Faria (SC), Marcos Costa Salomão (RS).

CONSELHO FISCAL

Titulares: Geraldo Augusto Arruda Neto (PR), Marcelo de Rezende C. M. Couto (MG), Jé-
verson Luís Bottega (RS), Aurélio Joaquim da Silva (MG), Gustavo Faria Pereira (GO). **Su-
plentes:** André Villaverde de Araújo (PE), Ynara Ramalho Dantas Mota (PE), Marcos Alber-
to Pereira Santos (PA).

CONSELHO DE ÉTICA

Titulares: Ademar Fioranelli (SP), Eduardo Sócrates C. Sarmento Filho (RJ), Marcos de
Carvalho Balbino (MG). **Suplentes:** Alexandre Gomes de Pinho (SP), Sérgio Neumann
Cupolilo (SC), Miguel Angelo Zanini Ortale (SC).

CONSELHO DELIBERATIVO (membros natos)

Adolfo Oliveira - *In Memoriam* (RJ), Carlos Fernando Westphalen Santos - *In Memoriam* (RS),
Dimas Souto Pedrosa - *In Memoriam* (PE), Elvino Silva Filho - *In Memoriam* (SP), Francisco
José Rezende dos Santos (MG), Helvécio Duia Castello (ES), Ítalo Conti Júnior (PR), Jether Sot-
tano (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Julio de Oliveira Chagas Neto - *In Memoriam* (SP),
Lincoln Bueno Alves (SP), Ricardo Basto da Costa Coelho (PR), Sérgio Jacomino (SP).

Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – CEP 01311-300 –
São Paulo – SP. Telefones: (11) 3289 3599; 3289 3321 – www.irib.org.br – irib@irib.org.br

Editor

Sérgio Jacomino

Editor Assistente

Fábio Fuzari

Capa e diagramação

Patricia Delgado da Costa

Ficha Catalográfica

Kern, Marinho Dembinski.
Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados /
Marinho Dembinski Kern. -- São Paulo, 2019
200p.

ISBN: 9 788563 600158

1. Direito Registral Imobiliário. 2. Direito Registral. 3. Direito Registral Imobiliário. I. Jacomino, Sérgio, coord. II. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil . III. Série.

CDU - 347.235

Nota de responsabilidade (*disclaimer*)

Este Caderno é um instrumento acessório de auxílio e suporte às atividades registras. O seu conteúdo não substitui a pessoal e indelegável competência legal para examinar, qualificar e imperar (ou não), de modo singular, a prática do ato de registro. Tal mister, a cargo do profissional do Direito que é o Registrador Imobiliário, é pessoal e inafastável.

O IRIB e o autor se eximem de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, pela tomada de decisão que incumbe exclusivamente ao Registrador na prática de seus atos de ofício.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

CONDOMÍNIOS DE LOTES E LOTEAMENTOS FECHADOS



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

APRESENTAÇÃO

É com grande satisfação que o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB apresenta um novo título em nova versão de uma publicação que se tornou referência para a prática dos atos registrares diários: a Coleção Cadernos IRIB.

Trata-se de um projeto concebido no início da década de 2000 e que nasceu do resultado de estudos que versavam sobre os procedimentos registrares relativos às Cédulas de Crédito Imobiliário. Concebido originariamente para servir como instrumento de apoio à atuação dos registradores imobiliários na faina registral, o projeto também visou a formação de estudantes e para servir de referência para a prática registral, alcançando, igualmente, os prepostos das Serventias Extrajudiciais.

O primeiro volume foi o festejado trabalho de autoria de Maria Helena Leonel Gandolfo, intitulado *Matrícula - uma abordagem prática*, publicado pelo IRIB em 2002. Em seguida, o Instituto publicou o segundo volume, de autoria de João Pedro Lamana Paiva e Tiago Machado Burtet - *Estatuto da Cidade - Repercussão no direito registral e notarial*. Após a paralisação do projeto por alguns anos, a série foi reiniciada com a publicação do trabalho de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (*Compra e Venda*). Na sequência, o IRIB ainda publicou outros oito cadernos, de autoria de renomados Registradores de Imóveis.

Agora, a série se reinventa, com novo formato, nova abordagem dos temas, buscando atender às necessidades diárias dos Oficiais Registradores e de seus colaboradores. Iniciamos esta nova versão da Coleção Cadernos IRIB com o excelente e atual trabalho de Marinho Dembinski Kern, intitulado *Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados*, escolhido em decorrência da relevância atual do tema.

Nesta nova versão, apresentamos ao leitor uma publicação com novas características gráficas e visuais, com inserção de ementas nas laterais

dos principais parágrafos do texto, o que torna mais rápida e eficiente a localização das informações e agiliza a leitura. Além disso, o autor sugere modelos para a prática do ato registral, além de planilhas com *checklist* para auxiliar a qualificação dos títulos. Nesta parte, o IRIB ainda prepara uma versão eletrônica destas planilhas, o que tornará a atividade de qualificação registral muito mais ágil e segura.

Encerro esta apresentação com a sensação de que entregamos aos nossos associados um excelente material de estudo, pesquisa e aprofundamento das atividades registrais imobiliárias, destacando que os esforços para aprimoramento da qualidade de nossas publicações não terminam aqui. Há muito mais por vir, sempre com zelo, qualidade e respeito ao Registro de Imóveis.

Outono de 2019.

Sérgio Jacomino
Presidente do IRIB

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

PARTE 1 | CONDOMÍNIOS DE LOTES E LOTEAMENTOS FECHADOS

1. INTRODUÇÃO	13
2. CONDOMÍNIO DE LOTES	15
2.1 Conceito	15
2.2 Regime jurídico aplicável	24
2.3 Incorporação imobiliária	30
2.3.1 Documentos exigíveis na incorporação	33
2.3.1.1 Requerimento	33
2.3.1.2 Memorial de incorporação	40
2.3.1.3 Título de propriedade ou equivalente	42
2.3.1.4 Certidões	45
2.3.1.5 Histórico vintenário	58
2.3.1.6 Projeto de construção aprovado	60
2.3.1.7 Cálculo das áreas	63
2.3.1.8 Certidão negativa de débitos previdenciários	65
2.3.1.9 Memorial descritivo das especificações da obra	66
2.3.1.10 Avaliação do custo da obra	67
2.3.1.11 Discriminação das frações ideais	68
2.3.1.12 Minuta da convenção de condomínio	71
2.3.1.13 Declaração da parcela do preço a que se refere o art. 39, II	75
2.3.1.14 Mandato	76
2.3.1.15 Declaração do prazo de carência	77
2.3.1.16 Atestado de idoneidade financeira	78
2.3.1.17 Planta dos abrigos de veículo	79
2.3.1.18 ART/RRT	80
2.3.1.19 Contrato-padrão	80

2.3.1.20 Patrimônio de afetação	81
2.3.2 Procedimento registral	82
2.4 Instituição do condomínio	84
2.5 Alterações e transformações	91
2.6 Desdobro/unificação de lotes	94
2.7 Limitações administrativas ou direitos reais sobre coisa alheia em benefício do Poder Público	96

3. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO **98**

3.1 Conceito	98
3.2 Regime jurídico	103
3.3 Documentação para o registro do loteamento	104
3.3.1 Requerimento	105
3.3.2 Título de propriedade	112
3.3.3 Histórico vintenário	114
3.3.4 Certidões	116
3.3.5 Trabalhos técnicos e aprovação do loteamento	124
3.3.6 Contrato-padrão	130
3.3.7 Declaração de anuência do cônjuge ou do companheiro	137
3.3.8 ART/RRT	137
3.4 Procedimento registral	138
3.5 Fechamento do loteamento	141
3.6 Transformações	145

SUMÁRIO

PARTE 2 | MODELOS

Modelo 1	Autuação do Procedimento de Incorporação	147
Modelo 2	Autuação do Procedimento de Instituição de Condomínio	148
Modelo 3	Certidão do Registro nos Autos do Procedimento	149
Modelo 4	Registro de Incorporação	150
Modelo 5	Averbação de Construção e Registro de Instituição de Condomínio	152
Modelo 6	Registro da Convenção de Condomínio	154
Modelo 7	Averbação de Alteração de Regime Jurídico e Especificação Condominial	155
Modelo 8	Averbação de Patrimônio de Afetação	157
Modelo 9	Averbação de Abertura de Matrículas	157
Modelo 10	Autuação de Processo de Loteamento	158
Modelo 11	Certidão do Registro do Loteamento	159
Modelo 12	Ofício para Prefeitura Anteriormente ao Registro	160
Modelo 13	Ofício para a Prefeitura Após o Registro	161
Modelo 14	Edital de Loteamento	162
Modelo 15	Registro de Loteamento	163
Modelo 16	Hipoteca para Garantia das Obras	165
Modelo 17	Averbação de Restrições Convencionais	166
Modelo 18	Averbação de Abertura de Matrículas	166
Modelo 19	Averbação de Fechamento do Loteamento	167
Modelo 20	Averbação de Abertura do Loteamento de Acesso Controlado	167

PARTE 3 | PLANILHAS DE QUALIFICAÇÃO

Planilha 1

Documentos para Incorporação Imobiliária no Condomínio de Lotes 169

Planilha 2

Documentos para Instituição e Especificação do Condomínio de Lotes
(Antecedido por Incorporação) 179

Planilha 3

Documentos para Instituição e Especificação do Condomínio de Lotes
(Sem Prévia Incorporação) 182

Planilha 4

Documentos para Registro de Loteamento de Acesso Controlado 186

PARTE 4 | LEGISLAÇÃO CORRELATA 194

PARTE 5 | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 196

PARTE 6 | ÍNDICE ONOMÁSTICO 198

Marinho Dembinski Kern

Mestre em Direito pela Escola Paulista de Direito. Especialista em Direito Civil pela Universidade Anhanguera-Uniderp. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera-Uniderp. Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taquaritinga/SP.

PARTE 1

CONDOMÍNIOS DE LOTES E LOTEAMENTOS FECHADOS

1. INTRODUÇÃO

Os empreendimentos fechados, seja sob a forma de loteamento de acesso controlado, seja sob a forma de condomínio de lotes, proliferaram-se nas grandes e pequenas cidades. São a realidade comum do cotidiano. Isso pode ser explicado por se tratar de empreendimentos capazes de conjugar um bom espaço para construção de uma casa confortável com área de lazer e sistema de segurança (muros, guaritas, câmeras e vigilância), ou seja, une dois anseios básicos da população: a qualidade de vida e a segurança.

Essas figuras sempre foram alvo de intensa polêmica sobre sua admissibilidade em razão da ausência de previsão na legislação nacional. A Lei n. 13.465/2017 reconheceu de maneira expressa a jurisdição dos loteamentos de acesso controlado e dos condomínios de lotes, trazendo maior segurança jurídica aos empreendedores, aos adquirentes e aos registradores imobiliários.

O presente trabalho, seguindo a linha dos Cadernos IRIB, tem por finalidade examinar essas figuras a partir da regulamentação trazida pela Lei n. 13.465/2017, enfocando os aspectos registrares e práticos do tema. Não se trata de obra voltada a esmiuçar e esgotar todos os aspectos desses temas, mas sim de explicitar os principais aspectos práticos que norteiam os registros desses empreendimentos.

A análise do condomínio de lotes demanda o exame de alguns conceitos relativos às incorporações e aos condomínios edilícios; a análise dos loteamentos de acesso controlado demanda o exame de conceitos relativos ao parcelamento do solo e do loteamento. Busca-

mos resgatar de maneira sucinta os referidos conceitos, adaptando-os às peculiaridades das figuras tratadas, sem olvidar, entretanto, que os conceitos gerais em tela serão melhor versados em cadernos específicos aos quais remetemos o leitor para complementar os estudos sobre o tema.

Esperamos que este estudo sirva como ferramenta de apoio ao labor jurídico dos Oficiais de Registro de Imóveis que rotineiramente se deparam com difíceis questões decorrentes da necessidade de conciliar a dinamicidade do mercado imobiliário e o disposto na legislação nacional.

Boa leitura!

2. CONDOMÍNIO DE LOTES

2.1 CONCEITO

A propriedade, como direito real que é, pode ser exercida isoladamente por uma pessoa sobre um bem ou pode ser exercida em conjunto por duas ou mais pessoas. No caso de cotitularidade do direito de propriedade sobre o mesmo bem configura-se o instituto jurídico do condomínio.

Tradicionalmente, as espécies condominiais admitidas pela legislação brasileira se subdividem em: a) o condomínio ordinário ou civil, regulado pelos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil; e b) o condomínio edilício, regulado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e pela Lei n. 4.591/1964.

No condomínio ordinário, tradicional ou civil incide o direito de propriedade dos diversos titulares sobre o mesmo bem, subdividindo-se o direito de cada qual em cotas ou frações ideais. São chamadas de ideais por corresponder a uma fração ou percentual do bem, mas não se exercem sobre uma porção fisicamente delimitada do bem, o que corresponderia a um condomínio *pro diviso*. O direito é exercido sobre a totalidade do bem, mas de forma compatível com sua indivisão (arts. 1.199 e 1.314 do Código Civil). As frações ideais são importantes para delimitar os direitos,

**Condomínios
- espécies**

**Condomínio
ordinário**

as responsabilidades e o voto nas deliberações (arts. 1.315 e 1.325 do Código Civil). Sobre a fração ideal em si se exercem os direitos exclusivos da propriedade, como aliená-la e gravá-la (art. 1.315, *in fine*, do Código Civil), embora exista direito de preferência dos demais condôminos na compra e venda (art. 504 do Código Civil).

Já no condomínio edilício (também chamado de condomínio horizontal, condomínio por planos horizontais, condomínio vertical, condomínio em edificações e condomínio especial) se conjuga a propriedade exclusiva, que é exercida sobre a unidade autônoma, com a propriedade comum (em condomínio tradicional, civil ou ordinário) sobre o solo e as partes comuns da edificação.

Assim, há um direito de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma, que pode ser alienada e gravada livremente (art. 1.331, § 1º, do Código Civil), sendo que, diversamente do que ocorre no condomínio comum, inexistente direito de preferência com relação aos titulares das demais unidades autônomas. Por outro lado, sobre o solo e as partes comuns há uma compropriedade, de modo que são utilizados em comum pelos condôminos, sem a possibilidade de alienar ou gravar separadamente (art. 1.331, § 2º, do Código Civil). Essa compropriedade sobre o solo e partes comuns geralmente se expressa por meio de uma fração ideal (art. 1.331, § 4º, do Código Civil).

Embora seja comum, especialmente em razão do que acontece nos grandes centros urbanos, pensar nos edifícios com inúmeros apartamentos como exemplo do condomínio edilício,

**Condomínio
edilício**

**Condomínio
de casas**

existe também a possibilidade de se instituir esse regime especial sobre um conjunto de casas. A Lei n. 4.591/1964, em seu artigo 8º, alínea “a”, deixa expressa essa possibilidade, sendo que, nesse caso, o condômino terá propriedade exclusiva sobre sua casa e o terreno do jardim e do quintal, assim como terá uma fração ideal nas partes/áreas comuns e no terreno total do condomínio.

Do ponto de vista registral, os condomínios ordinário e edilício se diferenciam substancialmente. O condomínio comum é constituído pelo simples registro da alienação do bem para diversas pessoas ou com o registro da alienação de fração ideal por parte do titular único da propriedade. Essencialmente, basta o registro do ato transmissivo para que esteja instaurado perante o Registro de Imóveis o condomínio ordinário. O registrador verificará estar diante dessa espécie quando constatar em uma matrícula ou transcrição a propriedade exercida por diversos titulares sobre o mesmo bem.

Por outro lado, o condomínio edilício é instituído por ato *inter vivos* ou por testamento e deve ser inscrito no Registro de Imóveis (artigo 1.332 do Código Civil e artigo 167, I, 17, da Lei n. 6.015/1973), bem como deve possuir uma convenção, a qual regulamentará a forma de administração, de uso das partes comuns, as contribuições condominiais, as sanções, enfim, regulará os aspectos da vida em comum no âmbito do condomínio conforme se depreende dos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil. Essa convenção será registrada no competente Registro Imobiliário conso-

**Condomínio
comum -
constituição**

**Condomínio
edilício -
instituição**

ante os artigos 1.333, parágrafo único, do Código Civil e 167, I, 17, da Lei n. 6.015/1973. Em resumo, o condomínio edilício demanda um ato especial de sua instituição, diverso do ato de aquisição do imóvel, e que é objeto de registro na matrícula do imóvel (Livro 2 – Registro Geral), assim como demanda que se elabore uma convenção, que será registrada no Livro 3 (Registro Auxiliar) do mesmo Registro de Imóveis.

Paralelamente a esses institutos, fala-se em condomínio de lotes, figura que foi alvo de intensa controvérsia até a edição da Lei n. 13.465/2017. À primeira vista, poderia parecer que toda a polêmica sobre o instituto e mesmo sua regulamentação pela Lei n. 13.465/2017 careceria de sentido, pois ele não seria algo diferente do condomínio de casas (também chamado de condomínio deitado, conforme a terminologia de Elvino Silva Filho¹), o qual tem regulação no artigo 8º da Lei n. 4.591/1964.

Porém, é equivocado pensar assim. O sistema condominial da Lei n. 4.591/1964 apresenta uma peculiaridade: é necessário que o incorporador (caso não haja prévia construção das unidades antes da alienação, deve ser observado o regramento da incorporação – arts. 28 e 29 da Lei n. 4.591/1964) projete as construções que serão erigidas. E, mesmo que ele não as construa diretamente, o projeto não pode ser alterado², de modo que o adqui-

**Condomínio
de lotes**

**Condomínio
de casas
X
Condomínio
de lotes**

¹ SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 14, p. 07-35, jul./dez. de 1984. p. 26.

rente não pode escolher a casa e o empreendedor é obrigado a projetar as unidades ainda que seu objetivo negocial não seja exatamente esse³. Isto é, a unidade autônoma corresponde ao terreno e à construção, diferentemente do que se passa no condomínio de lotes, em que a unidade autônoma corresponde ao lote, sendo o seu adquirente livre para construir como melhor lhe aprouver desde que respeitadas eventuais restrições, as posturas municipais e a legislação urbanística.

Na decisão proferida no âmbito do Recurso Especial n. 709.403-SP⁴, o Superior Tribunal de Justiça enfatizou essa característica do sistema condominial da Lei n. 4.591/1964, ao proceder

² Não é que haja uma impossibilidade absoluta de se alterar, mas o procedimento é complicado e burocrático, pois implica alteração de todo o memorial de especificação e de instituição do condomínio, com anuência de todos os condôminos, já que introduzida alteração na descrição original, o que torna impraticável a ocorrência de diversas mudanças ou de mudanças frequentes, além de dispendioso, pois a alteração deve ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente. No particular, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, órgão responsável pela orientação dos procedimentos a serem adotados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, deixou clara a necessidade de se alterar a especificação condominial, com anuência de todos os condôminos, caso haja mudança nas construções, invocando especialmente o disposto no artigo 43, IV, da Lei no 4.591/64 (Processo no 128661/2010, julgado em 09/03/2011, pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça de São Paulo, Desembargador Mauricio Vidigal). Acesso: <https://www.kollemata.com.br/22643>.

³ SCHMIDT, Francisco Arnaldo. Condomínio horizontal de lotes. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). *Novo direito imobiliário e registral*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 137.

⁴ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/26000>.

à distinção entre loteamentos e condomínios, como se pode ver do seguinte trecho extraído da ementa:

O loteamento, disciplinado pela Lei n. 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei n. 4.591/1964 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir a aprovação de um projeto de construção.⁵

Nesse contexto, o condomínio de lotes não se confundia com o condomínio de casas e, a princípio, não encontrava guarida na legislação atinente ao condomínio edilício. Havia, por isso, intensa polêmica sobre sua juridicidade, girando o debate em torno de dois argumentos principais: a) o art. 3º do Decreto-lei n. 271/1967, ao prever a equiparação do loteador ao incorporador, dos compradores de lote aos condôminos e das obras de infraestrutura à construção da edificação, permitiu a instituição de condomínios de lotes, todavia a polêmica se acirrava, pois o ponto nodal era a revogação ou não desse dispositivo pela Lei n. 6.766/1979, que, sendo posterior, regulamentou os loteamentos (mesmo tema do Decreto-lei citado) sem ressaltar a situação tratada no referido artigo; e b) a instituição de condomínio de

**A recepção do
Decreto-Lei
n. 271/1967**

⁵ Idem nota 4.

lotes seria possível por força da autonomia municipal para o ordenamento da ocupação do solo (art. 30, VIII, da Constituição Federal).⁶

A Lei n. 13.465/2017 trouxe regulamentação para o condomínio de lotes nos seus arts. 58 e 78, agasalhando expressamente essa figura jurídica e lhe conferindo juridicidade. Portanto, atualmente restou superada a polêmica acima mencionada, sendo o instituto expressamente previsto na legislação brasileira.

O condomínio de lotes consiste em uma modalidade de condomínio edilício fechado em que os lotes (porções de terra individualizadas e demarcadas) constituem as unidades autônomas, e as vias públicas, praças e outros espaços livres constituem propriedade comum dos condôminos. Representam vantagem sobre os condomínios deitados previstos no artigo 8º da Lei n. 4.591/1964, porque não estão vinculados a eventuais construções erigidas no lote, de modo que o condômino tem plena liberdade para construir como lhe aprouver sem necessidade de observar projeto de construção previamente definido pelo incorporador e sem necessidade de se alterar a especificação condominial cada vez que haja alteração na área construída no lote.

O conceito de lote, a princípio, é estranho à legislação condominial, pois, tradicionalmente,

Regulamentação

Conceito

⁶ Para aprofundamento sobre a discussão, anteriormente à edição da Lei n. 13.465/2017, vide KERN, Marinho Dembinski. *A juridicidade dos condomínios de lotes*. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 972, out. de 2016. p. 153-159.

somente se criavam lotes nos casos de parcelamento do solo (loteamento e desmembramento). Porém, com a adoção da modalidade de condomínio de lotes, torna-se um conceito aplicável também aos condomínios edilícios, como reconhece o art. 2º, § 7º, da Lei n. 6.766/1979, ao prever que “lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo [quando se tratar de parcelamento do solo] ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”.

A Lei n. 6.766/1979, em seu art. 2º, § 4º, define o que vem a ser lote, *in verbis*: “Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.” Por sua vez, a infraestrutura básica, que serve o lote, é indicada no § 5º do mesmo artigo: “A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.”

Interessante notar que não se constituirão áreas públicas no interior do condomínio de lotes, diversamente do que ocorre no parcelamento do solo. Tanto é assim que o art. 1.358-A, *caput*, do Código Civil, inserido pelo art. 58 da Lei n. 13.465/2017, prevê, de certa maneira conceituando o condomínio de lotes, que “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.”

Lote

- conceito

Ainda, para completar os conceitos iniciais relativos ao condomínio de lotes, é importante não o confundir com o loteamento fechado (atualmente regulamentado sob o *nomen juris* de loteamento com acesso controlado, conforme art. 2º, § 8º, da Lei n. 6.766/1979), que constitui modalidade de parcelamento do solo, em que, portanto, são criadas, modificadas ou prolongadas ruas, mas seu perímetro é cercado, murado, havendo uma portaria ou guarita de acesso que permite o controle de quem irá circular pelas referidas vias públicas.

O fechamento desse loteamento não se dá de pleno direito como ocorre nos condomínios, que, por se tratar de áreas privadas, são livremente cercados. Ao contrário, é necessário um ato municipal que trespasse o uso dessas áreas públicas aos particulares e que permita o fechamento do perímetro. Aqui é importante lembrar que, com o registro do loteamento, os espaços livres, as áreas verdes e institucional, as vias de circulação, praças, equipamentos públicos e urbanos passam a integrar o domínio do Município, conforme art. 22 da Lei n. 6.766/1979, de sorte que se tornam áreas públicas cujo uso privado só poderá ocorrer, portanto, mediante trespasse de uso do ente público. Os conceitos e as peculiaridades atinentes a essa figura serão mais detalhadamente abordados na segunda parte deste caderno.

**Condomínio
de lotes**
X
**Loteamento
fechado**

**Loteamento -
fechamento**

2.2 REGIME JURÍDICO APLICÁVEL

Regime legal

Os condomínios de lotes foram regulamentados pela Lei n. 13.465/2017, que inseriu o art. 1358-A no Código Civil, que traça as diretrizes básicas do regime jurídico desse instituto. O referido artigo tem o seguinte teor:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Outrossim, a Lei n. 13.465/2017, em seu art. 78, fez modificações na Lei n. 6.766/1979, que versa sobre parcelamento do solo, inserindo nela dois comandos legais voltados aos condomínios de lotes, *in verbis*:

Art. 2º (...) § 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 4º (...) § 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e res-

trições à construção de muros.

No particular, a nosso ver, não se utilizou o legislador da melhor técnica, ao inserir regras relacionadas ao condomínio de lotes, cujo regulamento básico está no Código Civil, na Lei n. 6.766/1979. O art. 2º, § 7º, da Lei n. 6.766/1979 se justifica topograficamente, uma vez que é nessa lei que se define o conceito de lote, então é natural a afirmação de que ele pode ser um imóvel autônomo (resultante, portanto, de parcelamento do solo) ou uma unidade imobiliária (resultante, portanto, de condomínio de lotes). Todavia, o art. 4º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979 atenta contra a boa sistematização da matéria, pois versa sobre questão urbanística do condomínio de lotes, matéria que deveria estar expressa no regulamento do próprio condomínio de lotes, no caso o art. 1.358-A do Código Civil. Além do mais, considerando as históricas confusões entre loteamento fechado e condomínio de lotes, a inserção de regra sobre este último em lei destinada a reger o parcelamento do solo poderia alimentar ainda mais as incompreensões sobre o instituto.

Críticas à parte, caberá ao registrador imobiliário extrair do corpo legislativo o regime jurídico aplicável ao condomínio de lotes, de modo a saber como qualificar os títulos que lhe forem apresentados, relativamente a tais empreendimentos. Nesse particular, em que pese a “mistura legislativa”, inserindo regras de condomínio de lotes em legislação de parcelamento do solo, parece-nos claro que os condomínios de lotes são, em essência, condomínios edilícios, visto que

**Qualificação
registral**

conjugam a propriedade exclusiva com a propriedade comum. A diferença entre o condomínio edilício clássico e o condomínio de lotes está apenas na vinculação das frações ideais às construções e na consequente e inconveniente necessidade de se alterar a especificação condominial, caso haja modificação nas construções.

Em sendo assim, aplicar-se-iam a tais empreendimentos as regras de condomínio edilício previstas no Código Civil (arts. 1.331 a 1.358) e na Lei n. 4.591/1979. O legislador adotou expressamente esse ponto de vista, como se pode ver do disposto no art. 1.358-A, § 2º, do Código Civil, que determina a aplicação do regime do condomínio edilício no que couber.

Essa expressão “no que couber” diz respeito exatamente às diferenças conceituais e estruturais entre o condomínio edilício clássico, em que as construções exercem um papel determinante na especificação condominial, e o condomínio de lotes, em que o próprio lote será unidade autônoma, havendo desvinculação das construções que nele serão erigidas com relação à especificação condominial. Pautaremos nossa análise prática pela adaptação da legislação condominial e dos procedimentos registrares correlatos às peculiaridades do condomínio de lotes.

Embora haja opiniões dissonantes, entendemos que a Lei n. 6.766/1979 não se aplica de maneira direta e imediata aos condomínios de lotes, ao menos no que se refere ao procedimento e aos requisitos da qualificação registral. Isso porque a referida lei tem por objeto o “parcelamento do

**Regras
aplicáveis**

Lei n. 6.766/79

solo”, que, como bem explica Vicente de Abreu Amadei, é “exercício de uma das faculdades do domínio, radicada na faculdade de dispor: quem pode dispor do que é seu, a princípio, pode dispor no todo ou em parte, e, então, para dispor em parte, pode parcelar, lotear/desmembrar”, ao passo que o condomínio, como bem ressalta o mesmo autor, é “um modo de ser do direito real de propriedade, e não o exercício de alguma das faculdades do domínio”⁷.

Ou seja, trata-se de regimes jurídicos distintos e inconfundíveis, o que, por si só, seria suficiente para repelir a aplicação direta da legislação de parcelamento do solo sobre o condomínio de lotes. Mas, visando evitar exatamente esse tipo de celeuma, o legislador foi claro no sentido de que o regime aplicável é o do condomínio edilício, acrescentando de forma expressa a aplicação das regras da incorporação imobiliária aos condomínios de lotes (art. 1.358-A, § 3º, do Código Civil). Nesse mesmo sentido de nossa opinião, colhemos a manifestação de Hélio Lobo Junior⁸.

Não obstante, o art. 1.358-A, § 2º, *in fine*, do Código Civil faz a ressalva “respeitada a legislação urbanística”, o que até seria desnecessário, pois

**Legislação
urbanística**

⁷ AMADEI, Vicente de Abreu. A Lei 13.465/2017 – visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes. *ARISPJUS*, São Paulo, ano II, set./dez. de 2017, p. 20–21.

⁸ LOBO JUNIOR, Hélio. A Lei 13.465, de 11.07.2017, e o condomínio de lotes. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 83, p. 571–585, jul./dez. de 2017. p. 575–578.

todo e qualquer empreendimento urbano deverá respeitar a legislação urbanística, mas tem um caráter didático: ressalta que eventuais diretrizes urbanísticas federais, estaduais e, especialmente, municipais deverão ser integralmente observadas e que o interesse envolvendo o condomínio de lotes não é meramente privado.

Nesse aspecto, tal regra se articula com aquela prevista no art. 4º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979, no sentido de que “poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros”. Isso porque essas possíveis limitações administrativas, servidões e direitos reais serão impostos exatamente para preservar aspectos urbanísticos que conjuguem os interesses do Poder Público, da população em geral e da paisagem ambiental.

Nesse particular será de fundamental importância a legislação sobre o tema na qual a municipalidade definirá os parâmetros urbanísticos, podendo conjugar critérios que adota tanto para os condomínios edilícios, quanto para os loteamentos, contanto que o faça de maneira expressa voltada para os condomínios de lotes, sempre visando o interesse da coletividade, o desenvolvimento da cidade e a satisfação plena da sua função social.

À falta de legislação municipal específica para o condomínio de lotes, pensamos que a municipalidade pode se valer das suas posturas relativas ao condomínio edilício, tendo em vista a submis-

**Limitações
administrativas.
Direitos Reais.**

**Legislação
municipal**

**Aprovação
municipal**

são do condomínio de lotes ao seu regime.⁹

De toda sorte, para o registrador imobiliário o que efetivamente interessa é a existência da aprovação municipal do empreendimento, pois sua qualificação incidirá sobre o aspecto formal da existência das aprovações, não lhe cabendo adentrar a matéria de fundo e questionar os critérios urbanísticos utilizados pela municipalidade. Isso até mesmo porque os atos administrativos se revestem de presunção de legalidade.

Definido que se aplica a legislação condominial aos condomínios de lotes, verificamos que a consecução de um empreendimento imobiliário sob o paradigma da Lei n. 4.591/1964 pode se dar de duas formas: a) a instituição e especificação do condomínio edilício de maneira direta, quando as unidades autônomas estão construídas; ou b) a prévia incorporação imobiliária, quando as unidades não estão prontas, mas se pretende aliená-las.

Esses dois regimes são aplicáveis aos condomínios de lotes por força do art. 1.358-A, §§ 2º e 3º, do Código Civil. Surge, entretanto, a dúvida no intérprete: se no condomínio de lotes a unidade autônoma é o próprio lote, desvinculado da construção, qual o critério para se saber se o empreendedor poderá proceder à direta instituição/especificação do condomínio ou se deverá realizar a incorporação imobiliária?

**Qualificação
registral do ato
de aprovação**

**Instituição de
condomínio
X
Incorporação
imobiliária**

⁹ Neste sentido também: LOBO JUNIOR, Hélio. Op. cit. nota 8, pp. 579-580.

Esse critério é fornecido pelo art. 1.358-A, § 3º, do Código Civil: a construção e implantação de todas as obras de infraestrutura é o que define se há necessidade de incorporação ou não. Pretendendo o empreendedor alienar as unidades (lotes) antes de ter implantando e construído toda a infraestrutura do conjunto, terá de observar os regramentos atinentes à incorporação imobiliária; caso tenha ele construído e implantado as obras, com averbação destas na matrícula do imóvel a ser submetido ao regime condominial, poderá, então, proceder diretamente à instituição do condomínio com procedimento registral mais simples.

Considerando essas duas possibilidades (incorporação imobiliária e instituição de condomínio), passaremos ao exame de cada uma delas com os olhos voltados à parte prática e à documentação necessária à sua implementação no Registro de Imóveis.

2.3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária está regulamentada no Título II da Lei n. 4.591/1964, sendo que seu regramento se aplicará, com as devidas adaptações, aos condomínios de lotes. A incorporação imobiliária corresponde, no conceito fornecido pelo art. 28, parágrafo único, da lei mencionada, à “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”

Obras de Infraestrutura

Incorporação imobiliária - conceito

Por sua vez, o art. 29 da Lei n. 4.591/1964 define o incorporador como “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.”

Conjugando os dispositivos legais verificamos que a incorporação imobiliária será necessária nas hipóteses em que o empreendedor pretender alienar as unidades autônomas antes de estarem construídas, isto é, quando pretender alienar unidades autônomas futuras. Transpondo essa noção para o condomínio de lotes, temos a incorporação quando o empreendedor pretender alienar os lotes sem ter construído e implantado as obras de infraestrutura do empreendimento (art. 1.358-A, § 3º, do Código Civil).

A incorporação não é obrigatória nem necessária em todo e qualquer caso de condomínio de lotes. Ela somente será obrigatória se houver a intenção de se alienar os lotes antes do término da construção da infraestrutura. Nesse caso, de alienação antecipada, a negociação sem o registro da incorporação no Registro de Imóveis acarretará a configuração de contravenção penal contra a economia popular, tipificada no art. 66, I, da Lei n. 4.591/1964.

**Incorporador
- conceito**

**Alienação
dos lotes sem
a conclusão
das obras de
infraestrutura**

**Contravenção
penal contra
a economia
popular**

No particular, Ademar Fioranelli esclarece que não basta voltar os olhos para a existência da construção a fim de ver configurada a incorporação imobiliária; é necessário, para tal configuração, que estejam presentes a organização e a comercialização, voltando a atenção “ao caráter empresarial, à atividade conjugada de construir e vender”.¹⁰

A incorporação imobiliária se configura em um regime preliminar, transitório, e preparatório para a instituição e especificação efetiva do condomínio. O grande objetivo da incorporação é demonstrar a seriedade do empreendimento, bem como se realizar uma investigação sobre a viabilidade da obra sob o ponto de vista das aprovações necessárias e dos trabalhos técnicos (mapas e memoriais descritivos), e sob o ponto de vista da situação econômico-financeira do incorporador, com a verificação pelo registrador de potenciais riscos aos futuros adquirentes.

Ela deve ser registrada na matrícula do imóvel sobre o qual será erigido o empreendimento, conforme art. 167, I, 17, da Lei n. 6.015/1973, mediante a apresentação do chamado memorial de incorporação *lato sensu*, que é o conjunto de documentos relacionados no art. 32 da Lei n. 4.591/1964.

Apresentado o memorial da incorporação, o Oficial prenotará o título no Livro 1 (Protocolo),

**Registro -
requisitos**

¹⁰ FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001. p. 561.

verificará a existência de títulos contraditórios e de indisponibilidades na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e, então, passará à qualificação do título apresentado, que corresponderá à análise dos documentos com base no princípio da legalidade.

Para esse desiderato é importante compreender bem quais os documentos que devem ser apresentados. Assim, faremos uma análise por menorizada dos documentos relacionados no art. 32 da Lei n. 4.591/1964.

2.3.1 DOCUMENTOS EXIGÍVEIS NA INCORPORAÇÃO

2.3.1.1 REQUERIMENTO

No art. 32 da Lei n. 4.591/1964, que prevê o rol de documentos exigíveis para a incorporação imobiliária, não se encontra previsão expressa de um requerimento. Não obstante, o requerimento é imprescindível, porque a atividade do Oficial de Registro é regida pelo princípio da instância ou da rogação, de sorte que não há atuação *ex officio* pelo registrador, salvo exceção legal. Esse requerimento deverá vir com a firma reconhecida, nos termos do art. 221, II, da Lei n. 6.015/1973, e deverá ser direcionado ao Oficial de Registro competente de acordo com o princípio da territorialidade (art. 169 da Lei n. 6.015/1973).

O requerimento pode ser formulado por pessoa física ou jurídica. Tratando-se de pessoa física, a qual deverá estar devidamente qualificada

Requerimento

Pessoa física

nos termos do art. 176, § 1º, III, 2, “a”, da Lei n. 6.015/1973 e art. 2º do Provimento n. 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça, ou seja, com o nome completo (sem abreviaturas), nacionalidade, número do RG e órgão expedidor, cadastro de pessoa física (CPF), profissão, domicílio e residência, endereço eletrônico (*e-mail*), filiação, estado civil e, se for o caso, se convive em união estável.

Se o requerente for casado, haverá a necessidade de anuência de seu cônjuge ou de eventual suprimimento judicial, por força do art. 1.647, I, do Código Civil, salvo se o regime for o da separação absoluta de bens.¹¹ Da mesma maneira, se configurada a união estável, apesar das polêmicas que circundam o instituto, deve ser aplicada regra similar à do casamento, exigindo a anuência do companheiro, especialmente pela equiparação entre os efeitos jurídicos dos institutos e por força do art. 1.725 do Código Civil. É importante ressaltar que tal medida se apresenta com importante caráter preventivo de futuras controvérsias.

Por outro lado, tratando-se de pessoa jurídica, haverá a necessidade de se indicar sua denominação, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (*e-mail*), como se extrai do art. 176, § 1º, III, 2, “b”, da Lei n. 6.015/1973 e art. 2º do Provimento n. 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Ape-

Pessoa física

Cônjuge ou companheiro - anuência

Pessoa jurídica

¹¹ É o entendimento prevalecente na doutrina registral, como se pode ver em SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Editora Mirante, 2012. p. 212; e FIORANELLI, Ademar. Op. cit. nota 10, p. 566.

sar de não estar expresso é de suma importância se indicar toda a qualificação pessoal do administrador que estará representando a pessoa jurídica, bem como os dados de seu registro no órgão competente (Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoa Jurídica, a depender da espécie de pessoa jurídica) e a declaração de qual é a última alteração do contrato/estatuto social.

Nesse caso de pessoa jurídica é imprescindível apresentar o contrato ou estatuto social consolidado vigente e, se for o caso, a ata de eleição dos administradores vigente à época, ambos devidamente arquivados ou averbados no órgão competente (Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoa Jurídica). Juntamente com tais documentos é importante ser apresentada certidão simplificada da Junta Comercial (geralmente extraível pela internet) ou certidão do Registro Civil que evidencie a inexistência de alterações posteriores com relação àqueles documentos apresentados.

De posse desses documentos, o registrador deverá verificar cuidadosamente se o subscritor do requerimento realmente tem poderes de representação com relação à pessoa jurídica, bem como se ele podia efetuar tal requerimento de maneira isolada ou sem autorização de um órgão societário. Aqui, em especial, o objeto social da pessoa jurídica será de grande valia: as pessoas jurídicas que têm por objeto a alienação imobiliária, a incorporação, a construção de imóveis etc., geralmente não exigirão em seus contratos/estatutos condições adicionais para que os administradores atuem nessas atividades. Por

**Pessoa jurídica.
Representação.
Objeto social**

outro lado, se o objeto social não se enquadra nessas finalidades, o registrador deverá verificar o que dispõe o contrato/estatuto no particular, exigindo deliberação favorável da Assembleia Geral na omissão (art. 1.015, *caput*, do Código Civil) ou, em caso de sociedade anônima que tenha o Conselho de Administração e o estatuto não cometa tal função à Assembleia Geral, deliberação favorável do Conselho de Administração (art. 142, VIII, da Lei n. 6.404/1976), tendo em vista que a incorporação é atividade que tem por objetivo final a alienação das unidades autônomas resultantes do imóvel originário.

Em ambos os casos, pessoa física ou jurídica, caso haja representação por mandato, deverá ser apresentada a procuração e o eventual substabelecimento. A rigor, não há necessidade da forma pública, salvo na hipótese do art. 31, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, uma vez que o ato a ser praticado – requerimento e memorial de incorporação – não exigem a forma pública. Assim, nos termos do art. 657 do Código Civil, pode ser usada a forma particular (salvo, frisamos, no caso do art. 31, § 1º, da Lei n. 4.591/1964), embora nos pareça absolutamente recomendável a procuração pública. No caso de procuração particular, esta deverá vir com a firma do outorgante reconhecida por Tabelião de Notas conforme art. 654, § 2º, do Código Civil.

Apresentada a procuração, pública ou particular, o registrador deverá conferir se ela outorga os necessários poderes – expressos (para a incorporação, alienação e todos os demais atos necessários) e especiais (indicando e descrevendo

**Representação
por mandato**

**Procuração -
poderes expressos
e especiais**

o imóvel objeto da incorporação, inclusive com indicação da matrícula ou transcrição no Registro Imobiliário), conforme art. 661, § 1º, do Código Civil –, bem como quais as condições para seu exercício (se deve ser exercida em conjunto ou isoladamente; se há delimitação de poderes entre os diversos procuradores etc.) e, ainda, o prazo de sua “validade”.

Caso a subscrição do requerimento não esteja de acordo com os termos da procuração, não poderá ser aceito, pois o mandato deve ser exercido nos limites e condições em que outorgado a fim de se evitar a ineficácia dos atos posteriores.

Embora não haja menção expressa na legislação, a procuração deve ser atualizada, geralmente se adotando o prazo referencial de noventa dias, de sorte que: a) se a procuração for pública, pode ser emitida certidão atualizada, evidenciando que não ocorreu revogação ou extinção por outra causa; e b) se a procuração for particular, deve ter sido outorgada efetivamente dentro desse prazo referencial. Mas, é de ressaltar que não há legislação expressa nesse sentido, sendo medida de cautela a ser sopesada e analisada pelo registrador na qualificação registral, devendo, ainda, ser observada especial previsão nas Normas de Serviço ou no Código de Normas emitido pela Corregedoria Geral da Justiça a que sujeita a Serventia.

Caso haja divergência entre os dados de qualificação da pessoa física ou jurídica e o que consta da matrícula, em violação ao princípio da especialidade subjetiva, será necessária prévia retificação do requerimento (se este estiver errado) ou

**Procuração -
prazo de validade**

**Pessoa física
- qualificação
registral -
divergência
de dados**

da matrícula, se esta estiver omissa ou incorreta, nos termos dos arts. 167, II, 5; 213, I, “g”; e 246, § 1º, da Lei n. 6.015/1973.

Vistos quais são os elementos de qualificação pessoal que devem constar do requerimento é importante verificar a legitimidade subjetiva para efetuar esse pedido ao Registro de Imóveis.

A princípio, cabe ao proprietário efetuar o requerimento, seja por se tratar de exercício de poderes inerentes ao seu direito de propriedade, seja por força do princípio da continuidade a que está jungido o Registro de Imóveis, conforme arts. 195 e 237 da Lei n. 6.015/1973.

Todavia, além do proprietário, existem outras pessoas que poderão ser incorporadoras conforme expressa o art. 31, *caput*, da Lei n. 4.591/1964, *in verbis*:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n. 4.116, de 27-8-62).
- c) 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.

**Legitimidade
para requerer**

**Tipos de
incorporadores**

Nos casos da alínea “a” do art. 31 da Lei n. 4.591/1964, o incorporador será o proprietário do imóvel ou o titular de um direito ou expectativa real de vir a sê-lo, sendo que a Lei n. 4.591/1964, em seu art. 32, “a”, exige alguns requisitos específicos para que titulares desses direitos possam realizar incorporação. Esses requisitos serão examinados em tópico próprio, bastando, por ora, esclarecer que, mesmo não sendo titular do domínio, os referidos promissários ou cessionários poderão promover a incorporação, sendo desnecessária a subscrição pelo proprietário tabular do requerimento, uma vez preenchidos os requisitos do art. 32, “a”, da Lei n. 4.591/1964.

Nos casos da alínea “b” do art. 31 da Lei n. 4.591/1964, haverá realmente uma cisão entre o proprietário e o incorporador, sendo primordial a indicação clara no requerimento e na documentação apresentada de quem ostenta a condição de proprietário e quem é o incorporador, com a qualificação completa. Nessa hipótese, de incorporador construtor ou corretor de imóveis, é necessário apresentar “mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.” (art. 31, § 1º, da Lei n. 4.591/1964). Nesse aspecto, o proprietário, promissário ou cessionário não precisará assinar o conjunto, pois já terá outorgado o referido mandato, que deverá ser apresentado.

Requisitos do requerimento

Incorporador ante da federação ou cessionário. Mandato.

Nos casos da alínea “c” do art. 31 da Lei n. 4.591/1964, também será desnecessário qualquer anuência adicional do proprietário, promissário ou cessionário do imóvel, uma vez que estará em curso o processo de perda da propriedade em razão da desapropriação, permitindo a lei, por antecipação, que o ente público ou seu cessionário, ao ser imitado na posse, possa levar a cabo a incorporação. Mas, para que se admita sua legitimidade subjetiva, a decisão de imissão na posse deve estar devidamente registrada, como exige o referido dispositivo legal. Tanto a imissão na posse como sua eventual cessão são objeto de registro *stricto sensu* conforme art. 167, I, 36, da Lei n. 6.015/1973.

Ainda, deve o requerimento conter a indicação do endereço do imóvel a ser objeto de incorporação com indicação do número da matrícula ou da transcrição (com indicação do livro e folha), nos termos dos arts. 222 e 223 da Lei n. 6.015/1973. Importante, também, que se indique a denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (no caso, condomínio de lotes).

2.3.1.2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Embora não conste expressamente no art. 32 da Lei n. 4.591/1964 a exigência de apresentação de um memorial de incorporação *stricto sensu* (em contraponto a se falar, por vezes, em memorial de incorporação como o conjunto de todos os documentos referidos no art. 32 da Lei n. 4.591/1964, o que seria o memorial de incorporação *lato sensu*), esse documento é necessário e imprescindível.

**Desapropriação -
imissão na posse**

**Denominação do
empreendimento**

**Incorporação
imobiliária.
Memorial de
incorporação**

Isso porque nele serão organizadas todas as informações relevantes para o empreendimento, o que permitirá o cumprimento futuro do disposto no art. 1.332 do Código Civil. Essa organização facilitará o acesso à informação por possíveis interessados, bem como possibilitará ao registrador de imóveis a prática dos atos registrares necessários, em especial no que se refere à perfeita descrição e confrontação das unidades autônomas, no caso os lotes.

Assim, o memorial de incorporação *stricto sensu* consiste em um documento narrativo, assinado pelo incorporador e pelo responsável técnico, com firma reconhecida, em que se descreverá: a) o incorporador e seus dados; b) o imóvel objeto da incorporação; c) o título aquisitivo do imóvel; d) a denominação do empreendimento; e) regime jurídico a que se submeterá, fazendo referência à legislação incidente e às aprovações municipais e, se o caso, metropolitanas e estaduais; f) destinação das unidades (comercial, residencial, mista etc.); g) o valor dado ao terreno e o custo global da obra atualizado (de acordo com o orçamento apresentado e exigido pelo art. 32, “h”, da Lei n. 4.591/1964); h) a completa discriminação das partes comuns e exclusivas, bem como as frações ideais atribuídas às unidades; e i) a descrição e a confrontação das unidades (os lotes), indicando-se também a sua designação, numérica e alfabética.

O memorial poderá conter, em seu interior, outras declarações exigidas do incorporador pelo art. 32 da Lei n. 4.591/1964, ou elas poderão ser feitas em apartado, tais como as previstas no art.

**Incorporação
imobiliária.
Informação -
publicidade**

**Memorial de
incorporação.
Conceito.
Requisitos**

32, “i”, “l”, “n” e “p”, da Lei n. 4.591/1964. Examinaremos essas declarações nos tópicos próprios seguindo o roteiro legal.

Em essência, o memorial da incorporação sintetiza todos os dados relevantes do empreendimento e contém os elementos imprescindíveis para a escrituração dos atos registrares e a futura instituição e especificação do condomínio de lotes.

2.3.1.3 TÍTULO DE PROPRIEDADE OU EQUIVALENTE

O primeiro documento que o art. 32 da Lei n. 4.591/1964 indica como necessário, na alínea “a”, é o “título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado”.

Assim, em primeiro lugar, admite-se como requerente e incorporador o proprietário, exigindo a lei que ele apresente seu título de propriedade registrado. Ou seja, não basta apresentação da matrícula contendo o registro em seu nome, deve ele apresentar o próprio título de propriedade (escritura pública, contrato particular, formal de partilha, carta de sentença etc.), que pode vir em cópia autenticada.

Essa cautela, longe de constituir uma formalidade inútil, permite ao registrador fazer uma

**Título de
propriedade
registrado**

análise direta do título e verificar se existe alguma omissão importante no registro prévio ou mesmo algum indício que represente risco jurídico aos futuros adquirentes. Por exemplo, pode-se verificar uma cláusula resolutiva relativa ao pagamento do preço que acabou não constando do registro da compra e venda, ou mesmo uma cláusula de inalienabilidade que não foi averbada quando do registro da doação. E a importância dessa análise cresce quando se observa que o registro pode ter sido efetuado por outro cartório, como nos casos de mudança de circunscrição, ou seja, o registrador da incorporação não foi quem analisou direta e primeiramente o título da aquisição da propriedade.

Embora a Lei n. 4.591/1964 não mencione, admite-se que a incorporação seja promovida pelo enfiteuta, nos casos de enfiteuse ou aforamento, considerando o amplo poder, praticamente análogo à propriedade, que esse direito lhe confere. Isso se afigura relevante nas cidades litorâneas onde existem terrenos de marinha. Nesse sentido, vide Apelação Cível n. 13.091-0/4¹², julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo em 11/11/1991, publicada no Diário Oficial em 02/12/1991, relatada pelo então Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Onei Raphael.

O art. 32, “a”, da Lei n. 4.591/1964 ainda relaciona outras hipóteses, além do título de propriedade, quais sejam: “promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de

Enfiteuse ou aforamento. Terreno de marinha.

¹² Acesso: <https://www.kollemata.com.br/11910>.

direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado”.

Então, de acordo com a dicção legal, a promessa de compra e venda ou de permuta, e sua eventual cessão, também constituem títulos hábeis a legitimar a incorporação imobiliária, desde que: a) sejam irrevogáveis e irretroatáveis; b) contenham cláusula de imissão na posse; c) não contenham cláusula proibitiva de alienação em frações ideais; d) contenham consentimento para demolição e construção; e e) estejam registradas.

Como se vê, há necessidade de se analisar as cláusulas constantes do título transmissivo, o que, mais uma vez e de maneira mais evidente que no caso da propriedade, legitima a exigência de apresentação do próprio título. Preenchidos esses requisitos, o promissário ou cessionário poderá promover a incorporação imobiliária sem que haja necessidade de procuração ou anuência pelo proprietário do imóvel.

Mario Pazutti Mezzari admite, apesar de não expresso no rol legal, que a promessa de dação em pagamento, que deve seguir regime idêntico ao do compromisso de compra e venda, possa amparar a atuação do incorporador, tal qual a promessa de compra e venda e a de permuta.¹³ Par-

**Promessa
de doação -
taxatividade dos
atos inscritíveis**

¹³ MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 3. ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010. p. 109.

ticularmente, pensamos não ser recomendável admitir esse título, uma vez que, além de não ter sido previsto no art. 32, “a”, da Lei n. 4.591/1964, não está relacionado no rol do art. 167 da Lei n. 6.015/1973, o que, de acordo com o princípio da taxatividade dos atos inscritíveis, impediria seu acesso ao fôlio real. E, se o título não puder acessar o fôlio real, não se poderá cumprir o requisito da Lei de Condomínios e Incorporações no sentido de que o título deve estar registrado. Enfim, caberá ao registrador, no seu mister qualificador e de acordo com as normas locais de seu Estado, definir qual caminho tomar diante de uma promessa de dação em pagamento.

2.3.1.4 CERTIDÕES

O art. 32, “b”, da Lei n. 4.591/1964 prevê que devem ser apresentadas as “certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador”.

No que se refere às certidões tributárias, Ademar Fioranelli esclarece que “como não há, pelo menos até o presente momento, tributação federal sobre imóveis urbanos, segue-se que o dispositivo quer referir-se às certidões negativas de impostos municipais.”¹⁴ Flauzilino Araújo dos Santos ressalta que, se o imóvel foi rural nos úl-

**Certidões
tributárias**

¹⁴ FIORANELLI, Ademar. Op. cit. nota 10 p. 571

timos cinco exercícios, também deverá ser apresentada a certidão negativa dos débitos relativos ao Imposto Territorial Rural (ITR) expedida pela Receita Federal do Brasil.¹⁵

No entanto, apontamos que, diversamente do que se passa na Lei de Parcelamento do Solo (art. 18, III, “a”, da Lei n. 6.766/1979), que faz referência expressa às certidões tributárias relativas ao imóvel, a Lei n. 4.591/1964, ao tratar indistintamente as certidões fiscais, forenses e de protestos, fez remissão “ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador”. Desse modo, especialmente se considerado o risco de configuração de fraude na alienação efetivada quando o alienante possui débitos inscritos em dívida ativa (art. 185 do Código Tributário Nacional), sugerimos que sejam extraídas as certidões tributárias não só com relação ao imóvel, mas com relação à pessoa do incorporador, do promissário ou cessionário e do alienante proprietário (no caso de haver promessa ou cessão), a fim de que se verifiquem os potenciais riscos aos futuros adquirentes em decorrência de débitos tributários.

Nesse passo, o registrador exigirá a Certidão de Regularidade Fiscal emitida pela Receita Federal quanto aos tributos federais; as certidões estaduais emitidas pela Procuradoria Estadual quanto às dívidas ativas e, se houver, as certidões relativas a débitos não inscritos em dívida ativa; e, por fim, a eventual certidão municipal relativa ao Imposto sobre Serviços (ISSQN). As referidas

**Incorporador,
promissário
cessionário e
proprietário**

¹⁵ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit., nota 11, p. 220.

certidões permitirão ao registrador verificar a situação fiscal do incorporador e do titular de domínio ou direito real sobre o imóvel, aferindo o risco para os futuros adquirentes.

A Lei n. 4.591/1964 faz referência às ações cíveis e criminais, ou seja, às certidões forenses, bem como à certidão de protestos, relativas ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador. Diversamente da Lei de Parcelamento do Solo (art. 18, § 1º, da Lei n. 6.766/1979), não se exige as certidões em nome dos antecessores na propriedade do imóvel. A Lei de Condomínios e Incorporações exige as certidões em nome do incorporador, e, se este não for o proprietário, as certidões em nome dele também. Caso haja promessa, além das certidões do incorporador e do promissário, serão necessárias as do “alienante do terreno”, ou seja, as do proprietário do terreno. Caso haja cessão, serão apresentadas as certidões do incorporador, do proprietário, do promitente cedente e do promissário cessionário. Em síntese, não haverá necessidade de se apresentar as certidões em nome dos titulares de direito anteriores, mas apenas a dos atuais titulares de direitos, sendo que, se houver promessa ou cessão, deverão ser apresentadas em nome de todos que figuram nessas operações: o proprietário/promitente vendedor; o promissário comprador, o promitente cedente, o promissário cessionário etc.

Se se tratar de pessoa física casada, as certidões devem ser extraídas também em nome do cônjuge. Se se tratar de pessoa em união estável comprovada, também devem ser exigidas as cer-

**Certidões cíveis,
criminais e
de protesto**

**Cônjuge ou
companheiro**

tidões em nome do companheiro. Em ambos os casos, a razão de ser da exigência é a possibilidade de as ações em nome do consorte repercutirem no patrimônio comum ou do outro cônjuge/companheiro.

As certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se diversa, nas Comarcas em que as pessoas mencionadas (incorporador, proprietário, promissário etc.) tiverem domicílio.

Por certidões cíveis e criminais, deve-se entender as certidões extraídas na Justiça Estadual (cível e criminal, incluindo juizados especiais), na Justiça Federal (cível e criminal, incluindo juizados especiais) e na Justiça do Trabalho.

No caso das certidões criminais, em se tratando de pessoa jurídica, devem ser extraídas em nome dos representantes legais e também em nome da própria pessoa jurídica. Isso porque, como regra, a pessoa jurídica não pode ser condenada pela prática de crimes, mas tão somente as pessoas naturais, o que justifica a exigência em nome de seus representantes legais. Não obstante, existe a hipótese de a pessoa jurídica ser condenada por crimes ambientais, o que ampara, a nosso ver, a exigência de certidões criminais também em nome da própria pessoa jurídica.

No que se refere à Justiça Trabalhista é importante compreender que a CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) não substitui a certidão a ser expedida pelo distribuidor, tendo em vista que ela não abarca todas as ações trabalhistas, mas somente aquelas em fase de execução por ter ocorrido o inadimplemento, como se ex-

**Certidões
criminais -
pessoa jurídica**

**Certidão
Negativa
de Débitos
Trabalhistas**

traí do art. 642-A da CLT. Nesse aspecto, somente a certidão do distribuidor indicará as ações de conhecimento.

As certidões de protesto podem ser emitidas pelo prazo legal de cinco anos (art. 27 da Lei n. 9.492/1997), pois, diversamente dos casos de parcelamento do solo (art. 18, IV, “a”, da Lei n. 6.766/1979), não há exigência legal de que abarquem o período de dez anos.

A Lei n. 4.591/1964 não contempla o prazo de validade das certidões a serem apresentadas. Parece-nos razoável que o registrador, primeiramente, verifique se a própria certidão contém prazo de validade; em caso positivo, ela não poderá estar vencida à época da prenotação; caso ela própria não tenha prazo e não haja prazo legal, parece razoável o prazo de seis meses, a exemplo do que está disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (item n. 215.6 do capítulo XX). Em cada Estado deve ser verificada a existência de normatização estadual sobre essa questão.

Caso as certidões sejam positivas, será necessário que se apresente as certidões de objeto e pé, a fim de que o registrador possa verificar o objeto, o valor e o risco da ação, “salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação” (conforme item n. 215.3 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que expressa uma regra pau-

**Certidões
de protesto**

**Prazo de
validade das
certidões**

**Certidões
positivas e de
objeto e pé**

tada na lógica e no bom senso que pode ser aplicada em outros Estados, exceto se houver vedação).

Outrossim, se as informações obtidas pelo trâmite dos processos a partir do sítio do Tribunal na *internet* forem efetivamente esclarecedoras e puderem ser confirmadas pelo Oficial ou seu preposto, a certidão de objeto e pé pode ser, então, substituída pelos *prints* do andamento processual.

Caso o registrador perceba alto risco aos futuros adquirentes em decorrência do volume, do valor ou da natureza das ações/protestos existentes, poderá recusar a feitura do registro da incorporação, emitindo nota devolutiva fundamentada, sendo que, na hipótese de discordância do interessado, caberá ao juiz competente o julgamento da dúvida (art. 198 da Lei n. 6.015/1973).

O art. 32, “b”, da Lei n. 4.591/1964 ainda menciona a certidão de ônus reais, que seria a certidão emitida pelo próprio Registro de Imóveis, com validade de 30 dias (art. 1º, IV, do Decreto n. 93.240/86, aplicável por analogia). De maneira geral, será a certidão de matrícula, caso o imóvel esteja matriculado. Apresentará grande relevância nos casos em que a matrícula do imóvel esteja em circunscrição anterior (art. 229 da Lei n. 6.015/1973). Caso se refira a imóvel que ainda esteja transcrito, será também de grande importância, uma vez que os eventuais ônus eram registrados em outros livros, diversos do Livro 3 (Transcrição das Transmissões), em que se transcrevia o direito de propriedade.

Por fim, apesar do artigo mencionar “negativas” ao qualificar as certidões que a parte deve

Andamento processual – prints

Qualificação registral – risco aos adquirentes

Certidão de ônus reais

Certidões positivas

apresentar, a própria lei admite a ocorrência de certidão positiva, como se extrai do art. 32, § 5º, da Lei n. 4.591/1964, *in verbis*: “A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.”

Assim, desde que os eventuais ônus existentes não sejam impeditivos de alienação, o fato de a certidão ser positiva não obstará a realização do registro da incorporação, sendo de fundamental importância a total transparência do incorporador, que deverá sempre dar ciência dos ônus existentes aos interessados na aquisição das unidades.

Nessa hipótese, o registrador deverá constar de maneira expressa e destacada o ônus e sua extensão no registro da incorporação. Outrossim, caberá ao incorporador também a obrigação de dar total ciência aos adquirentes dos ônus e eventuais ações (art. 37 da Lei n. 4.591/1964).

Veja-se que a Lei n. 4.591/1964 permitiu que se leve a cabo a incorporação, mesmo existindo ônus, desde que não seja impeditivo de alienação. Desse modo, não será possível registrar a incorporação, caso penda averbação de indisponibilidade, averbação de penhora em favor da União ou do INSS (art. 53 da Lei n. 8.212/1991), averbação de se tratar de reserva técnica de seguradora (art. 85 do Decreto-lei n. 73/1966), averbação de cláusula de inalienabilidade, e registro de bem de família convencional.

O registro de hipoteca anterior, a princípio,

**Certidão positiva
- ciência aos
adquirentes**

**Indisponibilidade
de bens. Penhora.
Bem de família.
Inalienabilidade.
Reserva técnica
de seguradora**

não impede a alienação (art. 1.475 do Código Civil), porém as hipotecas decorrentes de cédula de crédito rural (art. 59 do Decreto-lei n. 167/1967), de cédula de crédito industrial (art. 51 do Decreto-lei n. 413/1969), de cédula de crédito comercial (art. 5º da Lei n. 6.840/1980 c.c. art. 51 do Decreto-lei n. 413/1969), e de cédula de crédito à exportação (art. 4º da Lei n. 6.313/1975 c.c. art. 51 do Decreto-lei n. 413/1969) impedem a alienação que ocorra sem anuência do credor. Nesse contexto, tendo em vista que a anuência é condição da alienabilidade do imóvel, entendemos possível o registro da incorporação, se com ele anuir o credor hipotecário cedular. Note-se que, com relação à hipoteca decorrente de cédula de produto rural, não há previsão na Lei n. 8.929/1994 de sua inalienabilidade ou da necessidade de anuência do credor; ao contrário, o art. 6º, parágrafo único, preceitua a incidência da legislação comum sobre hipoteca, no que não contrariar a referida lei.

Com relação à existência de direito de superfície, entendemos que, embora não obste a alienação do imóvel, ele retira do proprietário o direito de construir e explorar o imóvel, logo, não há possibilidade de o proprietário do solo efetivar a incorporação. Todavia, se o superficiário anuir e realizar conjuntamente a incorporação, não vemos óbice, uma vez que os direitos do proprietário do solo e do superficiário, em conjunto, correspondem à propriedade plena.

No que concerne à existência de usufruto ou mesmo de uso, como o direito de usar e gozar se defere ao usufrutuário/usuário ao passo que o nu-

**Cédulas
de crédito**

**Cédula de
Produto Rural**

Superfície

Usufruto

-proprietário permanece com o direito de dispor, temos que nenhum dos dois, isoladamente, pode levar a efeito a incorporação, que terá por objetivo a instituição de novo regime de utilização do bem ao final (condomínio edilício), bem como a finalidade de alienação das unidades. No entanto, se atuarem em conjunto, ambos consentindo com a realização da incorporação, ela é admissível.

O direito de habitação, por sua vez, também não obstará o registro da incorporação, desde que houvesse atuação conjunta entre seu titular e o nu-proprietário em sentido favorável à incorporação. No entanto, seu conteúdo apresenta uma peculiaridade diferente do usufruto e do uso, visto que é restrito ao direito de habitar gratuitamente casa alheia (art. 1.414 do Código Civil), o que, a princípio, não parece se coadunar com a realização da incorporação porque esta demandaria a destruição de eventuais construções existentes e a realização da infraestrutura do condomínio de lotes, o que viria contra o direito de habitar gratuitamente casa alheia. Assim, sem descartar totalmente a primeira solução indicada (anuência conjunta de ambos na realização da incorporação), parece-nos que a melhor solução seria o titular do direito de habitação consentir na realização da incorporação e no cancelamento de seu direito sobre a totalidade, transacionando com o incorporador e o titular da nu-propriedade a instituição do direito de habitação sobre alguma das futuras unidades autônomas (lotes), sendo que, em tal caso, o registrador cancelará o gravame, registrará a incorporação e, então, re-

Habitação

gistrará o direito real de habitação vinculado a determinada unidade. Essa operação, entretanto, demandará a utilização da escritura pública por força do disposto no art. 108 do Código Civil.

No que se refere à existência de servidões prediais, Mario Pazutti Mezzari as divide em duas situações: a) a servidão de não construir impede por completo a realização da incorporação; e b) nos demais casos, deve ser verificada a compatibilidade entre o projeto e o conteúdo da servidão, adequando-se o primeiro ou removendo a segunda de acordo com o art. 1.384 do Código Civil, devendo, entretanto, recusar o registro da incorporação, se verificar a incompatibilidade entre esta e a servidão registrada.¹⁶

Quanto à existência de anticrese, Mario Pazutti Mezzari entende que, por permitir o Código Civil (art. 1.510) a alienação do imóvel gravado, até mesmo com direito de remição pelo adquirente, ela não obstará o registro da incorporação.¹⁷

Com relação à existência de alienação fiduciária devemos distinguir o seguinte: a) o credor fiduciário, apesar de proprietário resolúvel, não se reveste de legitimidade para promover a incorporação imobiliária, tendo em vista que o art. 1.367 do Código Civil afasta de maneira peremptória a sua equiparação com o proprietário pleno, determinando a aplicação das regras específicas da alienação fiduciária e as gerais dos direitos

**Servidões
prediais**

Anticrese

**Alienação
fiduciária**

¹⁶ MEZZARI, Mario Pazutti. Op. cit., nota 13, p. 117.

¹⁷ Id., p. 117

reais de garantia; além disso, a propriedade resolúvel está afetada à sua finalidade (a garantia da dívida) e, uma vez adimplido o débito, haverá a resolução da propriedade, que reverterá ao devedor fiduciante; por outro lado, se ocorreu o inadimplemento, haverá o processo de execução extrajudicial previsto na Lei n. 9.514/1997; de todo modo, não se admite, pelo credor fiduciário, o manejo da propriedade resolúvel para outras finalidades; e b) no que se refere ao devedor fiduciante, tem-se que ele não possui o domínio, mas apenas direito real de aquisição (art. 1.368-B, *caput*, do Código Civil), o que, segundo argumenta a doutrina, seria insuficiente para a promoção da incorporação; além disso, para a alienação sempre há necessidade de anuência do credor.¹⁸

Nesse aspecto, vemos um altíssimo risco nos casos em que o devedor fiduciante pretende promover a incorporação, mas, juridicamente, os argumentos lançados pela doutrina podem ser questionados, pois: a) a Lei n. 4.591 (art. 32, “a”) admite que titulares de direito real de aquisição promovam a incorporação imobiliária nos casos de compromisso de compra e venda ou de permuta e sua eventual cessão, sendo de ressaltar que à época da edição da Lei de Condomínios e Incorporações não havia alienação fiduciária de imóvel, de sorte que seria possível se valer dessa hipótese legal e de suas condições para admitir que o direito real de aqui-

Incorporação promovida pelo fiduciante - anuência do credor

¹⁸ Esta é a opinião de Mario Pazutti Mezzari, Op. cit., nota 13, p. 122.

sição decorrente da alienação fiduciária também legítima a incorporação; b) o fato de o art. 29 da Lei n. 9.514/1997 exigir a anuência do credor para a alienação do bem, apesar de gerar complicações burocráticas na livre fluência dos negócios, não é entrave absoluto e se assemelha aos casos em que há hipoteca censual, nos quais a doutrina admite a incorporação imobiliária desde que o credor anua.

Em se admitindo a realização de incorporação sobre imóvel alienado fiduciariamente, parece-nos salutar que o credor e o devedor em conjunto se valham do disposto 1.498 do Código Civil (aplicável por analogia) para desmembrar o ônus fiduciário, que passará a gravar cada unidade autônoma individualmente, o que facilitará as futuras anuências do credor fiduciário e as liberações dos gravames sobre cada lote.

Não obstante, ressaltamos que o tema é polêmico e caberá ao registrador, no exercício da qualificação registral e em conformidade com as normas da sua Corregedoria da Justiça, verificar qual a melhor solução para o deslinde do caso concreto.

A penhora e mesmo a averbação premonitória (art. 828 do Código de Processo Civil) não acarretam a inalienabilidade do imóvel, salvo o caso mencionado acima das execuções fiscais da União e do INSS. Isso, a princípio, bastaria para permitir a incorporação do imóvel penhorado, nos termos do art. 32, § 5º, da Lei n. 4.591/1964. No entanto, entendemos que, nesses casos, não é possível promover o registro sem o prévio cancelamento desses gravames. Isso porque, nessas hipóteses, a alienação do imóvel se presume em fraude à exe-

**Penhora.
Averbação
premonitória.
Indisponibilidade
- execução fiscal
da Fazenda
Nacional**

cução (arts. 792, II e III, e 828, § 4º, do Código de Processo Civil), acarretando sua ineficácia perante o exequente, o que gera risco para os adquirentes e até mesmo torna inócua a incorporação e as alienações subsequentes.

É claro que se poderia argumentar a incidência do art. 55 da Lei n. 13.097/2015, capaz de afastar a declaração de ineficácia, determinando a sub-rogação do direito do exequente no preço ou crédito imobiliário. Não obstante, por ainda não haver entendimento consolidado, essa situação pode render ensejo a controvérsias, inclusive com o magistrado condutor do feito entendendo que, como a penhora estava devidamente averbada, a incorporação e alienação posterior não seria capaz de neutralizar seus efeitos. Assim, existindo alto grau de risco para os futuros adquirentes, a conduta do registrador deve ser profilática, exigindo o cancelamento da penhora ou da premonitória, evitando-se litígios futuros e insegurança para quem adquirir os lotes.

A existência de tombamento não será impeditiva do registro da incorporação imobiliária, como ensina Mario Pazutti Mezzari, pois, se o projeto se adequar às limitações impostas pelo regime do tombamento, respeitando o que deve ser respeitado, não haverá óbice para que, nos espaços remanescentes, se implante o condomínio.¹⁹

| Tombamento

¹⁹ MEZZARI, Mario Pazutti. Op. cit., nota 13, p. 121

2.3.1.5 HISTÓRICO VINTENÁRIO

O art. 32, “c”, da Lei n. 4.591/1964 exige que seja apresentado o “histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros”.

Basicamente, esse histórico corresponderá a um memorial narrativo em que serão indicadas as diversas alienações ocorridas com relação ao imóvel incorporado dentro do período dos vinte anos antecedentes à prenotação do requerimento. Esse documento será subscrito pelo incorporador com firma reconhecida.

Cada alienação deverá ser suficientemente indicada por meio da descrição do título que lhe deu origem, da indicação do registro e da data em que se realizou no Registro de Imóveis, e das pessoas envolvidas, bem como, caso haja, das possíveis condições especiais a que sujeito o negócio.

Muitas vezes, a própria matrícula terá mais de vinte anos desde sua abertura, de modo que o histórico será a narrativa dos acontecimentos da própria matrícula. Porém, às vezes, esse histórico compreenderá outras matrículas e até mesmo matrículas e transcrições, a depender de quando foi aberta a primeira matrícula relativa àquele imóvel, ou se ele foi objeto de unificação ou de desmembramento/loteamento anteriores. O que se fará, efetivamente, é a verificação retroativa de todos os títulos e registros relativos ao imóvel nos vinte anos anteriores à prenotação do requerimento de incorporação.

**Histórico
vintenário -
conceito**

A Lei n. 4.591/1964 determinou, também, que se apresente em conjunto com esse histórico vintenário as certidões comprobatórias dos respectivos registros. Trata-se da chamada certidão vintenária, que nada mais é do que o conjunto de certidões que abarque as matrículas e possíveis transcrições que versaram sobre o imóvel nos últimos vinte anos. Assim, pode ser anexada apenas uma certidão, no caso de o imóvel ter matrícula aberta há mais de vinte anos, como pode ter várias certidões de matrícula e/ou transcrições.

Deve-se notar que, para as incorporações, a lei não exigiu a apresentação dos diversos títulos das aquisições, contentando-se com a apresentação do histórico (memorial narrativo) e da comprovação dos registros (certidões do Registro de Imóveis), exceto com relação ao título de propriedade, de compromisso ou de cessão do atual proprietário/promissário/cessionário, que é exigido não por força do art. 32, “c” da Lei n. 4.591/1964, mas sim por força do art. 32, “a”, da mesma lei.

O Oficial de Registro fará, então, a análise da congruência das informações descritas no histórico com as comprovações (*rectius*, certidões) apresentadas, cotejando-as com o que possui em seu acervo, de modo a aferir a legitimidade da cadeia dominial e a existência de possíveis riscos para os adquirentes.

Certidão vintenária - conceito

Histórico e comprovação de registros

2.3.1.6 PROJETO DE CONSTRUÇÃO APROVADO

Como explicitado quando se abordou o conceito de condomínio de lotes e suas diferenças para o condomínio deitado (de casas), o condomínio edilício sempre teve sua noção atrelada à construção, tornando de suma importância os projetos de construção. O incorporador poderia até não levar a cabo pessoalmente a efetiva construção, mas desde o início todas as construções deveriam estar projetadas.

O condomínio de lotes altera em certa medida esse panorama porque as unidades autônomas serão os lotes, e não as casas que sobre ele serão erigidas, o que torna desnecessário que se apresentem os projetos referentes às construções sobre os lotes nesse momento inicial da incorporação. É evidente que quando cada adquirente pretender construir sobre o lote deverá providenciar o projeto correspondente, elaborado por profissional técnico, e devidamente aprovado pela municipalidade.

Mas, no que interessa para o registro da incorporação não se apresentarão projetos de construção relativos às futuras casas. Não obstante, de acordo com o art. 1.358-A, § 3º, do Código Civil, a implantação da infraestrutura ficará a cargo do incorporador e corresponderá à “construção” para fins de incorporação imobiliária. Desse modo, o incorporador deverá apresentar o projeto de construção de todas as obras de infraestrutura cujo conjunto de plantas deverá abarcar todas as

**Projeto de
construção
sobre os lotes -
dispensa**

**Infraestrutura
- aprovação e
implantação**

características do empreendimento – incluindo vias de circulação, praças, equipamentos, área de lazer, guaritas, muros –, o qual deverá ser apresentado à autoridade competente, que é o Município da situação do imóvel, para aprovação.

Esses projetos e conjunto de plantas devidamente aprovados pelo Município serão apresentados ao registrador no seu original ou, excepcionalmente, em cópia autenticada, para instruir o processo de incorporação. Os trabalhos deverão ser elaborados por profissional técnico competente para tanto e deverão ter as firmas reconhecidas. Na análise dessa documentação, o Município, para emitir sua aprovação, poderá exigir adaptações ou a imposição de limitações e servidões, como prevê o art. 4º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979, o que será melhor examinado em tópico próprio.

Ainda, o registrador deve estar atento para eventual necessidade de aprovação dos projetos por outros órgãos, em razão de normas estaduais ou mesmo municipais, como ocorre, por exemplo, no Estado de São Paulo, pela obrigatoriedade de aprovação pelo órgão estadual Graprohab em determinadas situações descritas no art. 5º do Decreto Estadual paulista n. 52.053/07. Da mesma forma, deve estar atento para a necessidade de licenciamento ambiental para a instalação do empreendimento.

Questão que se põe na prática é sobre a necessidade de se apresentar juntamente com os projetos o alvará de execução das obras que corresponde à licença para construir. A princípio, esse documento deve ser apresentado, pois ele

**Elaboração e
apresentação
ao Registro
de Imóveis**

**Licenciamento
urbanístico e
ambiental**

**Obras - licença
para construir**

consubstancia a efetiva autorização para a realização das obras. No entanto, Flauzilino Araújo dos Santos, considerando que a Lei n. 4.591/1964 não o exige de maneira explícita, de sorte que, a depender da situação, pode ser admitido o registro sem o alvará de execução (mas não sem aprovação dos projetos pelo Município), cita o caso em que o incorporador institui um prazo de carência para a incorporação e, dada a possibilidade de desistir do empreendimento, só pretende iniciar as obras após o decurso do referido prazo.²⁰ Nessa hipótese, como ressalta o registrador paulistano, após a obtenção do alvará de execução, este deve ser apresentado ao Registro de Imóveis para arquivamento no processo de incorporação.

A qualificação do registrador sobre esse documento, projeto de construção, será mais restrita pela sua falta de conhecimento técnico para ingressar no mérito, porém lhe caberá verificar se as construções, lotes e demais áreas se harmonizam com a descrição do imóvel constante da matrícula (princípio da especialidade objetiva), bem como se as informações constantes do projeto se harmonizam com os demais documentos técnicos apresentados. A legalidade formal das aprovações também será examinada mediante a verificação de aprovação do projeto por todos os órgãos competentes.

**Alvará de
construção**

**Qualificação
registral -
projeto de
construção**

²⁰ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit., nota 11, p. 228.

2.3.1.7 CÁLCULO DAS ÁREAS

O art. 32, “e”, da Lei n. 4.591/1964 exige que se apresente o “cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída”.

Esse cálculo corresponde aos quadros normatizados pela norma técnica da ABNT NBR n. 12.721, que traça os parâmetros e critérios técnicos que devem ser observados nas incorporações, conforme determinação do art. 53 da Lei n. 4.591/1964. No caso específico da exigência do art. 32, “e”, da Lei n. 4.591/1964, os documentos a serem apresentados são as informações preliminares e os Quadros I, II e IV-B.1 previstos na mencionada norma técnica.

Os referidos quadros deverão vir subscritos pelo profissional técnico responsável pela obra e pelo incorporador, com as firmas reconhecidas. Com relação ao profissional técnico, Ademar Fioranelli adverte o seguinte:

A nomeação do profissional responsável é feita por ocasião da aprovação do Projeto, junto à Municipalidade, estando neste o seu nome consignado. Ele, e mais ninguém, é quem deverá atestar a idoneidade da documentação. Caso seja outro que subscreva o quadro, exigir o “apostilamento” no mesmo Alvará quanto à substituição do profissional.²¹

**Cálculo das áreas -
conceito**

²¹ FIORANELLI, Ademar. Op. cit., nota 10, p. 573.

No que se refere a esses quadros, o profissional técnico deverá fazer as adaptações necessárias dos modelos legais à situação do condomínio de lotes, em que as construções, no geral, assumem papel de menor relevo, uma vez que as unidades autônomas são os próprios lotes. É claro que existirão construções nas áreas comuns e elas terão grande relevância na elaboração e discriminação dos referidos quadros, porém, no que se refere às unidades autônomas, a vinculação não se dará com a construção efetivada nos lotes (embora possa ser vinculada ao potencial construtivo como será visto doravante).

Embora se trate de documento eminentemente técnico sobre o mérito, do qual o registrador não tem condições de se manifestar, tanto que a Lei n. 4.591/1964 o eximiu de responsabilidade quanto ao conteúdo (art. 32, § 9º), o Oficial deverá verificar: a) a validade do documento com relação ao prazo de expedição; b) se área do terreno confere com o que consta da matrícula; e c) se a soma das frações ideais totaliza 100% ou 1 inteiro, a depender do critério utilizado, ou mesmo com a totalidade da área do terreno, caso as frações tenham sido descritas em metragem quadrada.²²

Do mesmo modo, as informações lançadas nos referidos quadros deverão estar harmônicas com o restante da documentação, em especial os demais quadros e o projeto de construção aprovado.

Quadro de áreas
- qualificação
registral

²² Pontos de análise importantes ressaltados por FIORANELLI, Ademar. Op. cit., nota 10, pp. 573-574.

2.3.1.8 CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS

O art. 32, “f”, da Lei n. 4.591/1964 exige a apresentação da “certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições”.

Atualmente essa comprovação se faz por meio da Certidão de Regularidade Fiscal, emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange as contribuições previdenciárias, conforme art. 1º da Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751/2014. Essa certidão é emitida eletronicamente no próprio sítio da Receita Federal (<http://idg.receita.fazenda.gov.br/interface/lista-de-servicos/certidoes-e-situacao-fiscal/certidao-de-regularidade-fiscal>), pelo CPF ou pelo CNPJ.

No caso, pode-se admitir tanto a certidão negativa, mencionada no art. 32, “f”, da Lei n. 4.591/1964, quanto a certidão positiva com efeitos de negativa, uma vez que, por força do art. 206 do Código Tributário Nacional, esta produz todos os efeitos da certidão negativa.

Se o incorporador e o titular de direitos sobre o imóvel forem pessoas diferentes, a certidão deverá ser extraída em nome de todos.

Em que pese a existência de normas e decisões estaduais dispensando a exigência das Certidões Negativas de Débitos Previdenciários para a realização dos atos registrares, ao argumento de

Certidão de Regularidade Fiscal

Certidão Positiva com Efeito de Negativa

CND do INSS

sua inconstitucionalidade, o que foi chancelado pelo Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000,²³ pensamos que para o caso específico da incorporação ela deve ser exigida, pois sua finalidade nesse âmbito é diversa daquela nos casos de operações de alienação de imóvel: consiste em resguardar os futuros adquirentes de risco, bem como lhes fornecer informação completa sobre o estado econômico e fiscal da incorporadora (e dos titulares de direito sobre o imóvel).

Por fim, no que se refere à possibilidade de a pessoa física não estar vinculada à Previdência Social na condição de empregador ou produtor rural, Flauzilino Araújo dos Santos aponta que, “quando o incorporador pessoa física não for empregador ou produtor rural, deverá formalizar testemunho nesse sentido, na forma e sob as penas da lei, cuja declaração poderá ser efetivada no próprio memorial de incorporação ou em instrumento apartado, com firma reconhecida por tabelião de notas da Comarca onde vai produzir efeitos.”²⁴

Empregador ou produtor rural - declaração de pessoa física não vinculada ao INSS

2.3.1.9 MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA

O art. 32, “g”, da Lei n. 4.591/1964 exige a apresentação do “memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei”.

²³ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/31538>

²⁴ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit., nota 11, p. 231.

O incorporador deverá apresentar, para cumprimento do disposto nessa alínea, os quadros V a VIII da Norma Técnica da ABNT NBR n. 12.721, devidamente assinados pelo incorporador e pelo responsável técnico com as firmas reconhecidas.

Novamente, ressalte-se que as especificações abarcarão apenas as construções relativas à infraestrutura e às áreas comuns, pois, no condomínio de lotes não serão projetadas pelo incorporador as futuras construções a serem erigidas nas unidades autônomas (os lotes). Assim, o responsável técnico deverá providenciar as devidas adaptações nos quadros, ao preenchê-los.

2.3.1.10 AVALIAÇÃO DO CUSTO DA OBRA

O art. 32, “h”, da Lei n. 4.591/1964 determina a apresentação da “avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra”.

O profissional técnico deverá, por força do art. 53, III, da Lei n. 4.591/1964, seguir as normas e critérios definidos pela ABNT para o cálculo dos custos da obra, a partir especialmente dos custos unitários de construção divulgados pelos Sindicatos Estaduais da Construção Civil (conforme art. 54 da Lei n. 4.591/1964). A referida avaliação virá materializada na apresentação dos quadros III e IV

**Memorial
descritivo -
requisitos**

**Custo da obra
- critério para
avaliação**

da NBR 12.721, assinados pelo incorporador e pelo responsável técnico, com firma reconhecida.

Note-se que o art. 32, “h”, da Lei de Condomínios e Incorporações exige que essa avaliação esteja *atualizada*, sendo que a mesma lei, no seu art. 54, § 3º, define o que se entende por *atualizado*: “Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.”

O disposto nesse artigo deve ser devidamente adaptado ao condomínio de lotes, especialmente no que se refere ao custo da construção da unidade autônoma, pois, tratando-se de lote, não haverá a necessidade de construção das casas, logo não haverá, a princípio, custo de construção da unidade.

2.3.1.11 DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS

O art. 32, “i”, da Lei n. 4.591/1964 dispõe sobre a necessidade de se apresentar a “discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão”.

A fração ideal nos condomínios edilícios (e, por consequência, no condomínio de lotes) é de suma importância, determinando o art. 1.331, § 3º, do Código Civil e o art. 1º, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, que às unidades autônomas caberá, como parte inseparável, a fração ideal no solo e nas coisas comuns.

**Custo da obra -
atualização
da avaliação**

Nesse ponto, o art. 1.358-A, § 1º, do Código Civil permite, no condomínio de lotes, que as frações ideais no solo e nas coisas comuns tomem por critério a área do solo do lote (unidade autônoma), o potencial construtivo ou mesmo outro critério definido no ato de instituição.

Note-se que as frações ideais podem ser proporcionais ao “tamanho” de cada unidade, ou seja, à sua área no solo, o que parece ser a opção mais comum. Outrossim, as frações ideais podem ser proporcionais ao potencial construtivo, isto é, à sua possibilidade construtiva definida prévia e independentemente da construção efetiva que se faça no lote. Caso se vinculasse à construção – e não ao potencial construtivo, que é pré-definido e fixo –, surgiriam os problemas clássicos do condomínio deitado (ou de casas), pois o incorporador deveria, de plano, elaborar os projetos de todas as construções e a eventual alteração da construção ensejaria redefinição das frações ideais, com necessidade de modificação da especificação condominial, procedimento burocrático e difícil pela necessidade de anuência de todos os titulares de direitos reais.

Ainda, o Código Civil deixou aberta a possibilidade de utilização de outro critério, à escolha do incorporador, definido no ato de instituição. Como se está na fase da incorporação imobiliária não existe ainda o ato de instituição, mas o referido critério virá definido nos documentos que compõem o memorial da incorporação, em especial o documento ora em análise, relativo à discriminação das frações ideais com as unidades

Área do solo do lote

Potencial construtivo - proporcionalidade das frações ideais

Discriminação das frações ideais

autônomas que lhes corresponderão (art. 32, “i”, da Lei n. 4.591/1964).

Apesar dessa possibilidade aberta pela legislação, o incorporador deverá cuidar para não adotar critérios incompatíveis com a natureza e a peculiaridade dos condomínios de lotes, como seria o caso de se adotar a construção efetiva ou projetada, o que poderia acarretar problemas no caso de alteração da área construída, bem como ensejaria, como pressuposto necessário, o prévio projeto de todas as construções, exatamente o que não se pretende fazer ao optar pelo condomínio de lotes.

Pode ser adotada a fração, na forma ordinária ou decimal, ou o percentual para simbolizar as frações ideais; o importante é que a soma das frações decimais/ordinárias deve totalizar “1” (um inteiro) e que a soma dos percentuais deve resultar em 100%.

As unidades autônomas constantes no memorial de incorporação devem ser assinaladas por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação, conforme exige o art. 1º, § 1º, da Lei n. 4.591/1964. Normalmente, nos condomínios de lotes, observar-se-á a designação das unidades autônomas de modo similar ao que ocorre nos loteamentos, indicando-se o número (ou a letra) do lote e o número (ou a letra) da quadra. Esse procedimento facilita a localização do imóvel no interior do empreendimento.

Para cumprimento desse item, o incorporador deverá apresentar memorial subscrito por ele

**Unidades
autônomas
- designação
especial**

e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas, no qual irá descrever as unidades e indicar as frações ideais que lhe correspondem, bem como, para maior clareza, irá especificar os critérios que foram utilizados para o cálculo das frações ideais. Essa declaração pode vir apartada ou compor o memorial de incorporação *stricto sensu*.

**Incorporação
imobiliária -
designação das
frações ideais**

2.3.1.12 MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

O art. 32, “j”, da Lei n. 4.591/1964 exige a apresentação da “minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações”. Não se trata ainda da própria convenção e, portanto, não haverá seu registro no Livro 3 (Registro Auxiliar), como exige o art. 167, I, 17, da Lei n. 6.015/1973 e o art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil.

**Convenção de
condomínio -
minuta**

A convenção pode ser elaborada por instrumento público ou particular (art. 1.334, § 1º, do Código Civil). A minuta dela, que é o documento a ser apresentado na incorporação, certamente virá sob a forma de instrumento particular, uma vez que não corresponde ao ato definitivo em si. Na minuta bastará a assinatura do incorporador com a firma reconhecida. Já na convenção em si, será necessária a aprovação de dois terços dos titulares das frações ideais do condomínio (art. 1.333 do Código Civil).

A convenção do condomínio deverá conter os seguintes dados, conforme o art. 1.334 do Código Civil:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

Outrossim, como o próprio art. 1.334, *caput*, faz referência, a convenção também deve conter as cláusulas do art. 1.332, quais sejam:

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

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

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

Ainda, o registrador deve estar atento às disposições da Lei n. 4.591/1964, pois, apesar das divergências deve-se compreender que a parte primeira da referida lei não foi totalmente revogada pelo Código Civil, mas apenas derogada naquilo que for incompatível com as novas disposições. Nesse sentido, a Apelação Cível n. 1044178-

Convenção de condomínio - requisitos

Convenção de condomínio - cláusulas obrigatórias

Lei n. 4.591/1964 - derrogação pelo Código Civil

18.2017.8.26.0100²⁵, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo em 23/04/2018, publicada no DJe em 18/05/2018.²⁶

Assim, o registrador deve prestar especial atenção às exigências também formuladas pelo art. 9º, § 3º, da Lei n. 4.591/1964:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

(...)

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

**Convenção de
condomínio
- requisitos
obrigatórios**

²⁵ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/32549>

²⁶ “Portanto, a melhor interpretação é no sentido de que a primeira parte da Lei n. 4.591/64, que trata do condomínio edilício, continua aplicável nas hipóteses não expressamente previstas no Código Civil, servindo como norte para o preenchimento de lacunas neste contidas.” (trecho do voto do Eminentíssimo Relator, Exmo. Corregedor Geral da Justiça Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Ressaltamos que, ao que nos parece, o Conselho Consultivo não existe mais sob essa nomenclatura, pois o Código Civil previu o Conselho Fiscal (art. 1.356 do Código Civil). Outrossim, é importante atentar para o disposto no art. 9º, § 4º, da Lei n. 4.591/1964, aplicável ao condomínio de lotes por inteira compatibilidade, no sentido de “no caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.”

Esse dispositivo tem especial importância se considerarmos a possibilidade de coexistirem no mesmo empreendimento uma parte composta pelos lotes e outra parte composta por um edifício em que as unidades autônomas serão os aparta-

**Conselho
Consultivo -
Conselho Fiscal**

mentos, sendo importante a convenção disciplinar as relações entre os diversos condôminos (dos lotes X dos apartamentos), bem como a regulamentação específica de cada espécie condominial.

Ao qualificar a minuta, o registrador deverá estar atento ao cumprimento de todos os itens exigidos pela legislação, bem como se existem cláusulas contraditórias entre si, obscuras ou que contrariem o ordenamento jurídico, devendo, nesse caso, fazer a nota de exigência, solicitando que o incorporador corrija as eventuais imperfeições ou sane as omissões.

2.3.1.13 DECLARAÇÃO DA PARCELA DO PREÇO A QUE SE REFERE O ART. 39, II

O art. 32, “I”, da Lei n. 4.591/1964 exige que se apresente “declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39”. O art. 39 da Lei n. 4.591/1964 tem a seguinte redação:

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Esse dispositivo está relacionado à chamada permuta ou promessa de permuta, em que o incorporador adquire o terreno, pagando por essa aquisição, parcial ou totalmente, com unidades

**Declaração
na permuta
ou promessa
de permuta**

autônomas no futuro condomínio. Por vezes, essa operação se estrutura na forma de compra e venda com pagamento em unidades ou compra e venda com subsequente dação em pagamento das unidades (ou promessa de dação em pagamento).

Tendo a aquisição do terreno se estruturado com o pagamento em unidades autônomas caberá a apresentação dessa declaração, com firma reconhecida, que esclarecerá quais unidades serão objeto do pagamento pela aquisição do terreno. Essa declaração pode vir apartada ou compor o memorial de incorporação *stricto sensu*.

Pagamento em unidades autônomas

2.3.1.14 MANDATO

O art. 32, “m”, da Lei n. 4.591/1964 exige a apresentação da “certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31”.

Esse documento, que deve observar a forma pública (procuração pública) é exigível nos casos em que o incorporador não é o proprietário ou titular dos direitos de aquisição sobre o terreno. Ou seja, é a hipótese em que há uma dissociação entre o proprietário ou titular de direitos sobre o terreno e o incorporador (que pode ser o construtor ou o corretor de imóveis).

Mandato - escritura pública

Nesse caso, o incorporador deve apresentar mandato outorgado pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, por instrumento público, onde se faça menção expressa à Lei n. 4.591/1964 e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes

à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

Se o incorporador for o proprietário ou promitente comprador/ cessionário/ promitente cessionário, não há necessidade de se apresentar o mandato tratado no art. 32, “m”, da Lei n. 4.591/1964.

2.3.1.15 DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

O art. 32, “n”, da Lei n. 4.591/1964 exige a apresentação “declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34)”. Essa declaração, com firma reconhecida, somente será apresentada se o incorporador houver fixado prazo de carência; do contrário, não será necessária, embora seja interessante, em tal hipótese, que se apresente declaração de que a incorporação não se sujeita a nenhum prazo de carência. Essas declarações, de existência ou não de prazo de carência, podem vir apartadas ou compor o memorial de incorporação *stricto sensu*.

O prazo de carência vem definido no art. 34 da Lei n. 4.591/1964, o qual afirma que o incorporador pode fixar um prazo de carência para efetivar essa incorporação, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento nas condições em que ele definir na declaração própria com firma reconhecida.

Caberá ao incorporador fixar qual é esse prazo de carência e quais as condições que autorizam a sua desistência (p. ex., não ter o empreendimento sido aceito no mercado; não ter vendido certo

Prazo de carência - dispensa

Desistência do empreendimento

número de unidades etc.). O prazo é livremente fixado, mas se sujeita a um limite temporal: não pode ultrapassar o prazo de validade do registro da incorporação ou de sua revalidação, que é de 180 dias (arts. 34, § 2º, e 33 da Lei n. 4.591/1964 e art. 12 da Lei n. 4.864/1965). Outrossim, o prazo de carência é improrrogável (art. 34, § 6º, da Lei n. 4.591/1964).

2.3.1.16 ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA

O art. 32, “o”, da Lei n. 4.591/1964 prevê a apresentação de “atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.”

Trata-se de atestado fornecido por banco ou estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos, no qual a instituição financeira declarará, ao menos, o nome/denominação do incorporador, seu CPF ou CNPJ, o imóvel no qual será realizada a incorporação e o nome do empreendimento, bem como a referida idoneidade (destacando ser cliente da instituição há tanto tempo, não registrando mácula cadastral e cumprindo pontualmente com suas obrigações, sendo, portanto, idôneo).

O registrador deverá estar atento à existência de um modelo padronizado pela Corregedoria Geral da Justiça de seu Estado, bem como se o referido modelo é obrigatório ou somente serve de referência.

O atestado virá com firma reconhecida, bem

Atestado de idoneidade financeira – requisitos

Obrigatoriedade e padronização pela CGJ estadual

como acompanhado das procurações e substabelecimentos que autorizam o subscritor a representar a instituição financeira declarante.

2.3.1.17 PLANTA DOS ABRIGOS DE VEÍCULO

O art. 32, “p”, da Lei n. 4.591/1964 exige a apresentação de “declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos”.

Essa é uma exigência que, de maneira geral, não se compatibiliza com o condomínio de lotes, sendo, portanto, desnecessária. Isso porque, sendo a unidade autônoma o lote, a garagem ou abrigo de veículo está necessariamente incluída no seu interior, de modo que não haverá, como ocorre nos edifícios, a existência de local próprio de vagas de garagem.

No entanto, diante da possibilidade de se conjugar, em um mesmo empreendimento, parte constituída por lotes e um ou mais edifícios, a exigência se manterá com relação aos possíveis edifícios.

Apesar de desnecessário, o incorporador poderá apresentar declaração no sentido de que as garagens estarão compreendidas no interior de cada lote, razão pela qual está dispensado de apresentar a declaração específica do art. 32, “p”, da Lei n. 4.591/1964 e as plantas elucidativas. De todo modo, a declaração pode vir apartada ou compor o memorial de incorporação *stricto sensu*.

Reconhecimento de firma

Dispensa - incompatibilidade com o condomínio de lotes

Empreendimento misto - exigibilidade

2.3.1.18 ART/RRT

A Lei n. 4.591/1964 não faz referência à necessidade de se apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para os profissionais técnicos vinculados ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para os profissionais vinculados ao CAU.

No entanto, considerando serem apresentados na incorporação trabalhos eminentemente técnicos, parece-nos imprescindível que o documento seja confeccionado e apresentado com o memorial de incorporação, devidamente preenchido, assinado e quitado, conforme arts. 1º e 2º da Lei n. 6.496/1977 e 18, XII, e 45, da Lei n. 12.378/2010.

Esse documento permite aferir a capacitação técnica do profissional para a execução dos serviços e demonstra sua assunção de responsabilidade pelos dados técnicos, o que tem importância para efeitos da responsabilidade do Oficial, conforme art. 32, § 9º, da Lei n. 4.591/1964.

**ART/RRT -
exigibilidade**

2.3.1.19 CONTRATO-PADRÃO

Diferentemente do que ocorre no parcelamento do solo, não é obrigatório que o incorporador deposite exemplar do contrato-padrão de alienação das unidades autônomas, embora possa fazê-lo, se o desejar. O tema enseja controvérsias quanto à obrigatoriedade, mas o fato é que o art. 32 da Lei n. 4.591/1964 não o arrola como documento essencial.

**Contrato-padrão
- apresentação
facultativa**

Assim, se nada for apresentado, não caberá ao registrador exigir o contrato-padrão, diante da facultatividade de sua apresentação. Por outro lado, se ele for apresentado, deverá vir com a firma do incorporador reconhecida e deverá ser integralmente qualificado com relação à legalidade e à abusividade de suas cláusulas, especialmente em face das normas dispostas no Código de Defesa do Consumidor.

2.3.1.20 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação constitui um regime especial, ao qual se submete a incorporação, “pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.” (art. 31-A, *caput*, da Lei n. 4.591/1964).

O patrimônio de afetação representa uma garantia para os futuros adquirentes ao vincular os bens e direitos daquela incorporação à sua concretização. Inclusive, a adoção do patrimônio de afetação gera benefícios tributários ao incorporador conforme previsto na Lei n. 10.931/2004.

Nada obstante, esse regime não é de adoção obrigatória. Embora salutar, fica dentro da esfera discricionária do incorporador adotá-lo ou não – note-se que o art. 31-F, *caput*, da Lei n. 4.591/1964 preceitua que “a critério do incorpo-

Qualificação registral. Código de Defesa do Consumidor

Afetação - conceito

Constituição facultativa

rador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação (...).”

Caso o incorporador pretenda adotar o regime da afetação, poderá fazê-lo concomitantemente com o registro da incorporação, bem como em momento posterior, enquanto não cumpridas todas as obrigações do incorporador e finalizada a incorporação (art. 31-B, *caput*, da Lei n. 4.591/1964).

O regime da afetação será constituído por declaração subscrita pelo incorporador e com firma reconhecida, devendo ser averbado na matrícula do imóvel objeto da incorporação.

Em síntese, não é obrigatória a adoção do regime da afetação, logo, se nada for apresentado pelo incorporador, o registrador não deve fazer exigência nesse sentido. Por outro lado, apresentada a declaração ou termo submetendo a incorporação ao regime da afetação, o registrador, logo após o registro da incorporação, fará a averbação desse regime especial na matrícula.

2.3.2 PROCEDIMENTO REGISTRAL

Apresentado o requerimento e o memorial de incorporação, o registrador de imóveis o receberá, protocolando-o no Livro 1 (Protocolo) da Serventia. A princípio os documentos devem vir em duas vias, exceto os documentos públicos, conforme art. 32, § 6º, da Lei n. 4.591/1964. No entanto, não nos parece que a apresentação em apenas uma via dos documentos deva ensejar nota devolutiva, uma vez que a segunda via dos

Momento e forma de constituição

Requerimento e memorial de incorporação - protocolo

documentos é em benefício do próprio incorporador, que a receberá após o registro, autenticada pelo Oficial, se a apresentar. E, de mais a mais, ele pode solicitar certidão ou cópia autenticada da documentação ao Oficial em momento posterior conforme art. 32, § 4º, da Lei n. 4.591/1964.

Os documentos serão objeto de autuação em processo que ficará devidamente arquivado na Serventia (art. 32, § 1º, da Lei n. 4.591/1964). Recomendamos que se faça um termo de autuação com a numeração e a rubrica de todas as páginas, que deverão figurar na ordem prevista na Lei de Incorporações. Outrossim, é importante indicar na capa do procedimento a sua natureza (condomínio de lotes), a denominação do empreendimento, a matrícula do imóvel, o nome do incorporador e do proprietário/titular de direitos reais, o protocolo e sua data.

A seguir, o registrador deverá qualificar toda a documentação apresentada sob o aspecto da legalidade, seja quanto à apresentação dos documentos exigidos por lei, seja quanto à conformidade de cada documento e o que prevê a legislação, bem como no que se refere à observância dos princípios registrais (em especial, territorialidade, prioridade, unitariedade matricial, especialidade objetiva e subjetiva, e continuidade). O registrador disporá do prazo de quinze dias para efetivar a qualificação registral, emitindo nota devolutiva ou efetivando o registro (art. 32, § 6º, da Lei n. 4.591/1964 e art. 237-A, § 2º, da Lei n. 6.015/1973). A qualificação deve ser minuciosamente feita, pois o registrador está sujeito à res-

Termo de Autuação - requisitos

Qualificação registral - princípios registrais.

ponsabilidade civil e criminal (art. 32, § 7º, da Lei n. 4.591/1964).

Se houver exigência, o registrador deverá apontá-la por escrito em nota devolutiva ou de exigência. Uma vez cumprida disporá de quinze dias para efetivar o registro (art. 32, § 6º, da Lei n. 4.591/1964). Se não houver exigências, ou se cumpridas estas, o registrador fará o registro da incorporação na matrícula e certificará no procedimento arquivado na Serventia, parecendo-nos interessante juntar uma cópia da matrícula com o registro aos autos.

Abrir matrículas para as unidades após o registro da incorporação é matéria controversa, existindo os que defendam essa possibilidade, bem como aqueles que a negam, entendendo que somente podem ser abertas após a averbação da construção e o registro da instituição e especificação do condomínio. Este último é o caso do Estado de São Paulo (item n. 226 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). Nesse contexto, o registrador deverá verificar qual o regramento incidente em seu Estado.

2.4 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Como dito antes, nem sempre a incorporação é obrigatória. Ela o será, nas hipóteses em que se pretenda alienar as unidades autônomas antes de efetivada a construção, que, no caso do condomínio de lotes, se refere à construção e implantação das obras de infraestrutura. Mesmo

**Qualificação
registral -
exigências.
Nota
Devolutiva**

**Abertura de
matrícula**

**Instituição de
condomínio -
obrigatoriedade**

que tenha havido o registro da incorporação, o incorporador terá que providenciar o registro da efetiva instituição do condomínio (art. 167, I, 17, da Lei n. 6.015/1973) após a conclusão das obras, para que o imóvel fique submetido ao regime do condomínio especial.

Assim, a instituição do condomínio pode ocorrer em dois contextos: a) subsequentemente ao registro da incorporação após a conclusão das obras; ou b) diretamente, sem prévia incorporação, quando as obras já estiverem concluídas.

De todo modo, é pressuposto do registro da instituição e especificação do condomínio de lotes que as obras estejam concluídas, o que deverá ser comprovado mediante o certificado de regularidade da obra (habite-se ou documento equivalente) emitido pelo Município e pela certidão negativa das contribuições previdenciárias incidentes sobre a obra (art. 47, II, da Lei n. 8.212/1991).

Nesse aspecto, o proprietário ou o incorporador fará requerimento com firma reconhecida para averbação das obras, apresentando os documentos citados. Nada impede um requerimento tratando de ambos os assuntos (averbação da construção e registro de instituição e especificação do condomínio).

Se o registro for posterior à incorporação já registrada e não houver alterações, o incorporador poderá se referir à documentação arquivada, atualizando, entretanto, os orçamentos da obra, que servirão de base de cálculo do registro da instituição. Outrossim, a convenção de condomínio deverá ser apresentada, pois, na incorporação,

**Conclusão
das obras**

**Requerimento
para averbação
das obras**

**Registro após
a incorporação
sem alterações.**

somente foi apresentada minuta, devendo vir subscrita por dois terços dos titulares de direitos sobre as unidades com firmas reconhecidas.

Por força do princípio da continuidade, o Oficial deverá verificar se as pessoas que subscrevem a convenção são de fato titulares dos direitos registrados. Estando em ordem a convenção, sem conter cláusulas ilegais e sem faltar os requisitos mínimos indicados no item 2.3.1.12, o Oficial, ao fazer o registro da instituição do condomínio na matrícula, fará também o registro da convenção no Livro 3 (Registro Auxiliar) com remissões recíprocas.

Se houver alterações com relação ao que estava previsto na documentação técnica arquivada quando do registro da incorporação, o incorporador terá que apresentar novos documentos técnicos contendo as modificações: memorial de incorporação *stricto sensu* (item 2.3.1.2), projeto de construção aprovado pelos órgãos competentes (item 2.3.1.6), cálculo de áreas (item 2.3.1.7), memorial descritivo das especificações da obra (item 2.3.1.9), avaliação do custo da obra (item 2.3.1.10) e discriminação das frações ideais (item 2.3.1.11). Nessa situação, além da subscrição do incorporador e do responsável técnico, terá de contar com a anuência da totalidade dos proprietários e titulares de direitos reais sobre as unidades conforme art. 43, IV, da Lei n. 4.591/1964. Ainda, a convenção de condomínio deverá refletir essas alterações.

Por outro lado, o condomínio de lotes pode ser instituído diretamente, sem a prévia incorporação. Nesse caso será apresentado requerimento subscrito por todos os proprietários/titulares de

Instituição e convenção de condomínio. Continuidade

Instituição de condomínio - registro após a incorporação com alterações

Instituição de condomínio sem prévia incorporação

direito sobre o imóvel, inclusive seus cônjuges ou companheiros, solicitando o registro, indicando a matrícula e o eventual nome dado ao condomínio, valendo as demais considerações, *mutatis mutandis*, já feitas no item 2.3.1.1.

Acompanhando o requerimento deverá vir, como mencionado, o certificado de regularidade da obra (habite-se, alvará de conservação etc.) e a certidão negativa de débitos previdenciários, salvo se a averbação de construção da obra já foi realizada.

A legislação não menciona expressamente os documentos específicos a serem apresentados para a instituição do condomínio, exigindo apenas, no art. 1.332 do Código Civil, que:

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

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

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

Nesse contexto, cotejando esse dispositivo legal com o que se exige para a incorporação imobiliária, ressaltando-se os documentos que são nesta exigidos para a garantia dos futuros adquirentes, pensamos que o registrador terá de exigir os seguintes documentos:

a) Memorial de instituição e especificação do condomínio, para os fins do art. 1.332 do

Instituição de condomínio - documentos

Código Civil, contendo: a.1) os dados qualificativos dos condôminos; a.2) o imóvel objeto da instituição; a.3) o título aquisitivo do imóvel; a.4) a denominação do condomínio; a.5) regime jurídico a que se submeterá, inclusive fazendo referência à legislação incidente e às aprovações municipais e, se o caso, metropolitanas e estaduais; f) destinação das unidades (comercial, residencial, mista etc.); a.6) o valor dado ao terreno e o custo global da obra atualizado; a.7) a completa discriminação das partes comuns e exclusivas, bem como as frações ideais atribuídas às unidades; e a.8) a descrição e a confrontação das unidades (os lotes), indicando-se também a sua designação, numérica e alfabética.

b) Projeto de construção aprovado pelo Município, bem como pelos demais órgãos exigidos pela legislação estadual, em especial eventual licenciamento ambiental. Como se trata de condomínio de lotes, o mapa deverá conter não só a indicação das obras de infraestrutura, como também as quadras e os lotes, indicando minuciosamente todos os aspectos do condomínio. Podem ser apresentados mais de um mapa, devendo todos estar aprovados pelo Município e pelos órgãos competentes exigidos na legislação estadual, bem como subscritos pelos proprietários/titulares de direitos sobre o imóvel e pelo profissional técnico que os elaborou, com as firmas reconhecidas;

c) Quadro de cálculo das áreas, de acordo

com o modelo previsto na norma técnica da ABNT, com os dados indicados no item 2.3.1.7.

d) Memorial descritivo das especificações da obra, de acordo com o modelo previsto na norma técnica da ABNT, com os dados indicados no item 2.3.1.9.

e) Planilha de custo global da obra, para fins do cálculo dos emolumentos, subscrita pelo responsável técnico da obra, com firma reconhecida, de acordo com o modelo previsto na norma técnica da ABNT, com os dados indicados no item 2.3.1.10.

f) Discriminação das frações ideais, com os dados indicados no item 2.3.1.11, que poderá já constar no interior do memorial ou instrumento de instituição e especificação do condomínio, dispensando-se documento apartado.

g) A ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou a RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) relativamente aos trabalhos técnicos elaborados.

h) Convenção de condomínio, subscrita por dois terços dos proprietários e titulares de direitos sobre o imóvel, com as firmas reconhecidas, e observados os itens necessários indicados no item 2.3.1.12.

Em essência, deverá ser apresentado memorial de instituição e especificação, com a indicação da finalidade (comercial, residencial, mista etc.), a discriminação e descrição das unidades autônomas e das demais partes comuns e obras de infraestrutura que compõem o condomínio de lotes, bem como a atribuição específica das frações

ideais, o que atenderá ao disposto no art. 1.332 do Código Civil. Juntamente virá a planta, como dito, os quadros da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721, a ART/RRT e a convenção do condomínio.

O art. 1.332, *caput*, do Código Civil menciona a possibilidade de instituição por ato *inter vivos* ou por testamento. Essa disposição deve ser bem compreendida:

a) Por ato *inter vivos* corresponde à instituição por instrumento público ou particular, não havendo a lei feito exigência expressa de forma pública, de modo que é admissível o instrumento particular independentemente do valor do imóvel.

b) Por testamento. Nesse aspecto, o testamento em si não é título apto a ingressar no Registro de Imóveis, tanto que não está arrolado no art. 221 da Lei n. 6.015/1973. Deverá haver o regular procedimento de abertura e registro de testamento, seguido do inventário e partilha do testador falecido, para, ao final, ser expedido o formal de partilha, que, acompanhado da documentação técnica mencionada, será o título apto à instituição do condomínio (art. 221, IV, da Lei n. 6.015/1973).

Apresentados os documentos em questão, o registrador prenotará o requerimento no Livro 1 (protocolo), fará a regular qualificação registral e, se for o caso, emitirá a nota devolutiva apontando exigências que precisam ser satisfeitas. Apesar de se poder questionar a aplicabilidade do art. 237-A, § 2º, da Lei n. 6.015/1973 às instituições de condomínio, entendemos ser o caminho mais seguro para o registrador observar o prazo de quinze dias para qualificar o título, ao termo do qual

**Procedimento
registral**

emitirá nota devolutiva ou efetivará o registro. Estando em ordem a documentação ou cumpridas as exigências, o registrador fará a averbação da construção das obras de infraestrutura (salvo se já realizada), o registro da instituição e da especificação do condomínio de lotes na matrícula do imóvel, bem como fará o registro da convenção no Livro 3 (Registro Auxiliar), com remissões recíprocas. As matrículas das unidades autônomas poderão ser abertas após o registro da instituição, seja de ofício (por conveniência do serviço), seja a requerimento do(s) instituidor(es).

Os documentos serão objeto de autuação em processo que ficará devidamente arquivado na Serventia, recomendando-se que se faça um termo de autuação com numeração e rubrica de todas as páginas. Outrossim, é importante indicar na capa do procedimento a sua natureza (condomínio de lotes), a denominação do condomínio, a matrícula do imóvel, o nome do proprietário/titular de direitos reais, o protocolo e sua data. Em se tratando de instituição subsequente à incorporação, parece-nos suficiente a juntada, com termo próprio, dos novos documentos aos autos da incorporação imobiliária.

Termo de Autuação - requisitos

2.5 ALTERAÇÕES E TRANSFORMAÇÕES

A alteração da incorporação, bem como da instituição condominial é admissível, desde que haja anuência unânime de todos os proprietários e titulares de direitos sobre o imóvel (art. 43, IV, da Lei n. 4.591/1964, aplicável não só às incorpora-

Incorporação e instituição - alteração. Anuência

ções, mas também às instituições, porque envolve direito de propriedade, não sendo possível interferir na esfera jurídica alheia sem consentimento).

Para tanto serão apresentados todos os documentos técnicos que reflitam essas alterações, nos moldes exigidos para o registro da incorporação ou da instituição, devidamente aprovados pelos Municípios e demais órgãos competentes. A convenção, por conter referência às unidades e áreas comuns, também deverá ser alterada. As referidas alterações ingressarão na matrícula por meio de averbação.

Questões interessantes que podem surgir são:

a) é possível transformar um condomínio de casas em condomínio de lotes? b) é possível transformar um condomínio de lotes em condomínio de casas? c) é possível transformar um condomínio de lotes em loteamento com acesso controlado?

Quanto às duas primeiras, parece-nos não haver vedação, sendo que o interessado deverá alterar toda a documentação técnica, com anuência unânime dos proprietários e titulares de direito sobre o imóvel, e aprovação do Município e dos órgãos competentes. Há de se ponderar que se trata de alteração de espécie dentro de um mesmo regime jurídico, já que ambos são condomínios edilícios. A efetiva diferença se refere a eventual vinculação das construções às frações ideais e na possibilidade de o condômino construir e alterar sua construção livremente, respeitadas as normas condominiais e as posturas municipais.

No caso, tratando-se de alteração do regime condominial, o ato ingressaria na matrícula por

Tipos de alterações

averbação. Ressalve-se que uma mudança profunda no projeto, com criação de novas unidades, pode ensejar, como adverte Flauzilino Araújo dos Santos, a necessidade de se cancelar o registro e fazer um novo.²⁷

A última pergunta é mais complicada e nos parece que a resposta é negativa. Não é possível simplesmente se transformar um condomínio de lotes em um loteamento de acesso controlado, mediante averbação. Trata-se de regimes jurídicos diferenciados e com requisitos registrais distintos: o condomínio de lotes se rege pelo Código Civil e pela Lei n. 4.591/1964 e o loteamento de acesso controlado se rege pela Lei n. 6.766/1979. Além disso, o loteamento gera áreas públicas que passam à propriedade do Município (art. 22 da Lei n. 6.766/1979), o que não ocorre no condomínio.

Nessa hipótese, a solução será buscar o cancelamento da incorporação ou da instituição e o subsequente procedimento de parcelamento do solo, com registro e requisitos próprios.

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo já analisou caso similar, confirmando a impossibilidade de se transformar empreendimento inscrito como condomínio em loteamento fechado, havendo necessidade de se cancelar a incorporação e registrar o loteamento (Processo n. 2017/145458²⁸, Parecer n. 360/2017-E, da lavra do Exmo. Juiz Auxiliar Carlos Henrique André

**Transformação
de condomínio
de lotes em
loteamento de
acesso controlado**

²⁷ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit., nota 11, p. 284.

²⁸ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/31541>

Lisboa, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças em 23 de outubro de 2017).

2.6 DESDOBRO/UNIFICAÇÃO DE LOTES

Os lotes inseridos no contexto de um condomínio de lotes apresentam uma peculiaridade na hipótese de seu proprietário pretender desdobrá-los ou pretender unificá-los. Além de cumprir os requisitos normais da unificação e do desdobro, em especial a aprovação municipal, haverá a necessidade de se alterar a instituição/especificação do condomínio, o que acarretará a necessidade de anuência de todos os condôminos (art. 43, IV, da Lei n. 4.591/1964 e art. 1.351 do Código Civil), bem como de averbação na matrícula em que consta a instituição do empreendimento, em acréscimo aos atos de averbação e de abertura de matrículas com relação aos lotes em si.

Isso porque esses lotes correspondem a unidades autônomas no âmbito de um condomínio de lotes que possui natureza de condomínio edilício, de sorte que a alteração nessas unidades gera modificação do projeto original do condomínio, havendo, inclusive, a necessidade de eventual readequação das frações ideais.

Assim, havendo desdobro ou unificação de lotes, além dos documentos tradicionalmente apresentados para a prática desses atos será necessário apresentar novo instrumento de instituição e especificação do condomínio de lotes, subscrito por todos os condôminos, com firma reconhecida,

Requisitos

Documentos

bem como novos cálculos das áreas previstos nas Normas Técnicas da ABNT e convenção de condomínio adaptada à nova realidade condominial.

Nesse sentido, corroborando a necessidade de anuência de todos os condôminos no caso de desdobro de unidade, tem-se o posicionamento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo no Processo n. 127.324/2015²⁹, Parecer n. 318/2015-E, da lavra da Exma. Juíza Auxiliar Ana Luiza Villa Nova, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Hamilton Elliot Akel, em 25/08/2015²⁹, publicada no DJe em 11/09/2015. Trata-se de julgado que versa sobre o condomínio deitado, mas cuja lógica se aplica ao condomínio de lotes, uma vez que este se sujeita ao regime do condomínio edilício.

Da mesma forma, corroborando a necessidade de anuência de todos os condôminos/titulares de direitos reais para a unificação de unidades tem-se a sentença prolatada no Pedido de Providências n. 1021666-07.2018.8.26.0100³⁰, em 13/07/2018, publicada no DJe em 18/07/2018, pela Exma. Juíza de Direito Tania Mara Ahualli, da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo. Também se refere a condomínio de casas, mas o regime jurídico, no particular, é o mesmo para o condomínio de lotes.

²⁹ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/27502>

³⁰ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/32874>

2.7 LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS OU DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA EM BENEFÍCIO DO PODER PÚBLICO

O art. 4º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979 prevê que “no caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.”

Esse dispositivo, embora conste da Lei de Parcelamento do Solo, é aplicável ao regime jurídico do condomínio de lotes como sua redação expressamente o afirma. A referida regra tem nítida preocupação urbanística de integração do condomínio de lotes com a malha urbana, evitando a formação de bairros completamente isolados e o prejuízo à mobilidade urbana e à população vizinha.

Nesse aspecto, a Lei Municipal e o ato de aprovação do condomínio de lotes poderão incluir determinadas exigências a fim de adequar o empreendimento às necessidades urbanísticas. Desse modo poderão ser instituídas limitações urbanísticas de caráter geral sobre o condomínio e suas unidades, bem como poderá ser exigida a instituição de direitos reais sobre coisa alheia.

Em se tratando de limitações urbanísticas, parece-nos suficiente que sejam estabelecidas por meio de Lei Municipal, constando também do ato de aprovação do empreendimento o que po-

Limitações urbanísticas – instituição

Legislação municipal

derá constar no corpo do registro da incorporação ou da instituição do condomínio, ou mesmo de averbação autônoma.

Em se tratando de direitos reais sobre coisa alheia, deverão seguir: a) o regime de direito civil, em especial com observância da forma pública (art. 108 do Código Civil); ou b) o regime das servidões administrativas, que poderão ser instituídas por escritura pública ou pela via judicial; ou c) as regras previstas no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001).

Assim, será imprescindível verificar qual o regime jurídico do direito real que se pretende impor para averiguar quais os requisitos legais e registrares incidentes. De todo modo, ressalte-se que o registro da incorporação ou da instituição, por si só, não gera, *ex lege*, nenhum direito real em favor do Município.

Essas limitações e direitos reais deverão ser expressos, constando da aprovação do empreendimento, e se submeterão à eventual necessidade de registro/averbação próprios (p. ex., a servidão administrativa, que é registrável), bem como deverão ser mencionados no registro da incorporação ou da instituição (ou em averbação autônoma) para dar publicidade aos eventuais adquirentes e interessados.

**Limitações
urbanísticas
- formas de
instituição**

3. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

3.1 CONCEITO

O parcelamento do solo urbano, que transforma o terreno originário (gleba) em diversas unidades, os lotes, efetiva-se, ordinariamente, das seguintes formas: o loteamento e o desmembramento.

As definições de loteamento e de desmembramento, como espécies do gênero parcelamento do solo, estão previstas nos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei n. 6.766/1979. Ambos os dispositivos legais fazem referência à “subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação”, sendo, então, o caráter distintivo entre as espécies de parcelamento a abertura, modificação ou transformação do sistema viário.

Enquanto no loteamento há abertura de vias, alteração ou prolongamento do sistema viário existente, no desmembramento há aproveitamento das vias existentes sem qualquer alteração do sistema viário.

O loteamento fechado, como o próprio *nomen juris* parece indicar, é um loteamento, portanto uma forma de parcelamento do solo em que há abertura, modificação e prolongamento de logradouros públicos, com um *plus*: o fechamento do perímetro do loteamento, com cercas, muros e guarita, sendo controlado o acesso.³¹

**Loteamento
fechado -
conceito**

³¹ SILVA FILHO, Elvino. Op. cit., nota 1, p. 12.

Portanto, é na temática dos loteamentos, nos quais há abertura, modificação ou prolongamento dos logradouros, que surge a discussão acerca dos loteamentos fechados. O tema ensejou profundas controvérsias, pois o art. 22 da Lei n. 6.766/1979 determina que as vias públicas, praças e demais áreas livres do loteamento passam, com o seu registro, ao domínio do Município, de maneira que, ao fechar o loteamento, haveria a utilização exclusiva de bens públicos.³²

A controvérsia foi acesa, mas prevalecia o entendimento de que era possível instituir essa modalidade de loteamento desde que o trespassse dos bens públicos municipais fosse feito mediante a outorga do direito de uso (por concessão, permissão ou concessão do direito real de uso), o que acarretava a possibilidade de “fechar” o loteamento. Inclusive, o Supremo Tribunal Federal o considerava regular, se previsto em legislação municipal, por reconhecer a competência e a autonomia municipal no particular (RE n. 607.940³³, julgado em 29/10/2015, publicado no DJe em 26/02/2016).

Com a edição da Lei n. 13.465/2017, esses loteamentos fechados foram regulamentados sob a nomenclatura de “loteamento de acesso controlado”. O art. 78 da referida lei incluiu o § 8º ao art. 2º da Lei n. 6.766/1979, *in verbis*:

**Loteamento
de acesso
controlado -
nomenclatura**

³² Para aprofundamento dessa discussão, anteriormente à Lei n. 13.465/2017, vide KERN, Marinho Dembinski. A legalidade dos loteamentos fechados. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 77, jul./dez. de 2014. p. 88-101.

³³ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/33897>

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

(...)

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Essencialmente, o loteamento de acesso controlado é uma espécie de loteamento em que há o fechamento do perímetro, por meio de ato do poder público Municipal. Porém, esse fechamento não pode ser absoluto, uma vez que a norma veda o impedimento de acesso com relação a não residentes desde que identificados ou cadastrados.

Nesse aspecto, poderá haver a exigência de identificação ou do cadastramento das pessoas ou condutores de veículos que pretendem acessar o loteamento, mas não se poderá impedir de maneira absoluta sua entrada. A situação é diversa do condomínio de lotes, no qual, por se tratar apenas de áreas privadas, há possibilidade de impedir o acesso de terceiros ao interior do empreendimento. O loteamento de acesso controlado, como envolve áreas públicas cujo uso geralmente é trespassado à associação dos moradores/proprietários, não acarreta a impossibilidade de terceiros acessarem os equipamentos públicos.

No entanto, o loteamento de acesso contro-

**Controle
de acesso**

lado é mais seguro do que o loteamento normal (aberto), pois há possibilidade de fazer prévio cadastro e/ou identificação dos que adentram o empreendimento.

A Lei n. 13.465/2017 não regulamentou como deve se dar o “ato do Poder Público Municipal” que autoriza o fechamento do loteamento. Essa temática está afeta às leis municipais que regulamentarem o tema, firmes na competência insculpada no art. 30, VIII, da Constituição Federal.

Geralmente é constituída uma associação de moradores ou de proprietários e o Município lhe trespassa o uso dos bens públicos componentes do loteamento (previstos no art. 22 da Lei n. 6.766/1979), mediante concessão, permissão, ou concessão de direito real de uso.

De maneira geral, por falta de previsão legal, a concessão e a permissão de uso não ingressam no Registro de Imóveis, conforme o princípio da taxatividade dos atos registraes, especialmente por não gerarem direitos reais. Por sua vez, a concessão de direito real de uso é ato registrável conforme art. 167, I, 40, da Lei n. 6.015/1973.

Não obstante, a concessão de direito real de uso não nos parece o ato mais adequado para o trespasso das áreas do loteamento porque ela, na esteira do que dispõe o art. 7º do Decreto-lei n. 271/1967, destina-se ao trespasso do uso para o atendimento de finalidades bem específicas, tais como regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus

**Loteamento -
fechamento.
Legislação
municipal**

**Trespasse
da área pelo
município.
Associação de
moradores**

**Concessão de
Direito Real
de Uso**

meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. Ocorre, porém, que, na hipótese dos loteamentos fechados, não se visa ao atendimento de nenhuma dessas finalidades, o que torna o manejo do instrumento citado incoerente com sua finalidade legal. Além do mais, como ele gera direito real, diferentemente do que ocorre com a concessão e com a permissão, acarreta maiores entraves para o Poder Público rever a conveniência da manutenção desse uso exclusivo, dificultando o trabalho da Administração Pública no atendimento do interesse público superveniente.

Destarte, os meios jurídicos adequados para a outorga de uso são a concessão e a permissão, sendo que o primeiro atende melhor ao interesse dos proprietários e o segundo, ao interesse da Administração Pública por sua precariedade. Cabe ao Poder Público selecionar o instrumento mais adequado para o caso concreto.

De todo modo, não caberá ao registrador adentrar o mérito do instrumento escolhido pela Administração Pública Municipal até porque de maneira geral, como dito, o ato de trespasse em si não ingressará no Registro de Imóveis.

Não há, na hipótese dos loteamentos de acesso controlado, outros interessados na obtenção da outorga do uso além da comunidade afetada, o que torna desnecessária a observância de procedimento licitatório.

Outrossim, dado que somente é concedida a possibilidade de fechamento do loteamento com controle – mas não impedimento – do acesso ao

**Licitação -
dispensa**

**Desafetação -
dispensa**

interior do empreendimento, parece-nos desnecessária a exigência de eventual desafetação dos bens públicos resultantes do loteamento, uma vez que apesar do trespasse não se desfigurará sua finalidade e destinação originária.

De mais a mais, os parâmetros para a instituição dos loteamentos de acesso controlado, os aspectos urbanísticos, a obrigatoriedade de se deixar área pública fora da área fechada para uso da comunidade vizinha, o tamanho máximo permitido, as condições e a modalidade do fechamento, deverão estar regulamentadas pela Lei Municipal que tratar do tema.

Não obstante, ainda que não haja Lei Municipal específica, se o loteamento for aprovado como de acesso controlado com autorização para o fechamento, cabe ao Oficial acatar o ato administrativo municipal, que se presume legítimo e de acordo com a legislação. Isto é, o Oficial não deve questionar o mérito do ato administrativo nesse particular.

**Aprovação
municipal**

3.2 REGIME JURÍDICO

O loteamento de acesso controlado não recebeu maior regramento na legislação federal. A Lei n. 13.465/2017 apenas inseriu o § 8º do art. 2º da Lei n. 6.766/1979, declarando seu conceito e deixando clara a possibilidade de sua instituição, ao mesmo tempo que vedou a interdição absoluta do acesso de terceiros, cadastrados ou identificados, ao interior do empreendimento.

Essa inclusão, entretanto, foi benéfica para

assegurar a juridicidade dos loteamentos de acesso controlado, evitando disputas judiciais sobre o fechamento realizado e dando segurança ao Oficial de Registro de Imóveis para acolher o registro desses empreendimentos.

Seja como for, o loteamento de acesso controlado é efetivamente loteamento, ou seja, modalidade de parcelamento do solo regido, portanto, pela Lei n. 6.766/1979 e pelas eventuais leis estaduais e municipais que tratem do tema.

A principal consequência dessa constatação é que “desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.” (art. 22 da Lei n. 6.766/1979).

Assim, o loteamento de acesso controlado, tal qual o loteamento comum, gera áreas públicas, à exceção dos lotes, que serão comercializados e permanecem como áreas privadas. É justamente por conta disso que o fechamento do perímetro com controle de acesso não pode ser feito ao alvedrio do loteador, sendo imprescindível o ato da municipalidade que trespasse o uso dos referidos bens e autorize o fechamento.

3.3 DOCUMENTAÇÃO PARA O REGISTRO DO LOTEAMENTO

O loteamento de acesso controlado deverá observar o procedimento legal para sua plena regularidade, particularmente no que se refere à obriga-

**Aplicação da Lei
n. 6.766/1979**

**Áreas públicas
- domínio
municipal**

**Registro
especial - Lei
n. 6.766/1979**

toriedade de seu registro especial na matrícula do imóvel loteado. A alienação de lotes antes do regular registro do loteamento é crime contra a Administração Pública (art. 50 da Lei n. 6.766/1979).

Para se lograr o registro do loteamento, é necessário apresentar ao registrador de imóveis uma série de documentos previstos no art. 18 da Lei n. 6.766/1979, fazendo-se as devidas adaptações para as peculiaridades do regime do loteamento de acesso controlado. Passemos ao exame dos documentos necessários ao registro do loteamento fechado.

3.3.1 REQUERIMENTO

O art. 18 da Lei n. 6.766/1979, apesar de elencar uma série de documentos, não prevê expressamente a necessidade de requerimento. Não obstante, o requerimento é imprescindível porque a atividade do Oficial de Registro é regida pelo princípio da instância ou da rogação, de sorte que não há atuação *ex officio* pelo registrador, salvo exceção legal. Esse requerimento deverá vir com firma reconhecida, nos termos do art. 221, II, da Lei n. 6.015/1973, e deverá ser direcionado ao Oficial de Registro competente de acordo com o princípio da territorialidade (art. 169 da Lei n. 6.015/1973).

O requerimento pode ser formulado por pessoa física ou jurídica. Tratando-se de pessoa física, a qual deverá estar devidamente qualificada nos termos do art. 176, § 1º, III, 2, “a”, da Lei n. 6.015/1973 e art. 2º do Provimento n. 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça, ou seja, com o nome

**Documentos -
adaptação**

**Reconhecimento
de firma -
exigibilidade**

**Requisitos -
pessoa física**

completo (sem abreviaturas), nacionalidade, número do RG e órgão expedidor, cadastro de pessoa física (CPF), profissão, domicílio e residência, endereço eletrônico (*e-mail*), filiação, estado civil e, se for o caso, se convive em união estável.

Se o requerente for casado, haverá necessidade de anuência de seu cônjuge ou de eventual suprimento judicial, por força do art. 1.647, I, do Código Civil. Da mesma maneira, se configurada a união estável, apesar das polêmicas que circundam o instituto, deve ser aplicada regra similar à do casamento, exigindo a anuência do companheiro, especialmente pela equiparação entre os efeitos jurídicos dos institutos e por força do art. 1.725 do Código Civil. É importante ressaltar que tal medida se apresenta com importante caráter preventivo de futuras controvérsias.

No particular à concordância do cônjuge ou companheiro, ela poderá vir pela subscrição conjunta do requerimento ou poderá vir em documento apartado com firma reconhecida, como prevê o art. 18, VII, da Lei n. 6.766/1979. Outrossim, é importante ressaltar que exatamente por força deste último dispositivo, que exige a anuência do cônjuge (regra extensível ao companheiro) ao registro do loteamento, sem excepcionar eventual regime de bens, temos que, no loteamento, o cônjuge/companheiro sempre deverá intervir, anuindo, ainda que se trate de separação absoluta de bens.³⁴

Cônjuge ou companheiro - anuência

³⁴ Nesse sentido: SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis III: procedimentos especiais*. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 134.

Por outro lado, tratando-se de pessoa jurídica, haverá a necessidade de se indicar sua denominação, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (*e-mail*), como se extrai do art. 176, § 1º, III, 2, “b”, da Lei n. 6.015/1973 e art. 2º do Provimento n. 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça. Apesar de não estar expresso é de suma importância se indicar toda a qualificação pessoal do administrador que estará representando a pessoa jurídica, bem como os dados de seu registro no órgão competente (Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoa Jurídica, a depender da espécie de pessoa jurídica), somada à declaração de qual é a última alteração do contrato/estatuto social.

Nesse caso, de pessoa jurídica, é imprescindível apresentar o contrato ou estatuto social consolidado vigente, bem como, se for o caso, a ata de eleição dos administradores vigente à época, ambos devidamente arquivados ou averbados no órgão competente (Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoa Jurídica). Juntamente com tais documentos é importante ser apresentada certidão simplificada da Junta Comercial (geralmente extraível pela internet) ou certidão do Registro Civil que evidencie a inexistência de alterações posteriores com relação àqueles documentos apresentados.

De posse desses documentos, o registrador deverá verificar cuidadosamente se o subscritor do requerimento realmente tem poderes de representação com relação à pessoa jurídica, bem como se ele podia efetuar tal requerimento de maneira isolada ou sem a autorização de um órgão societário. Aqui, em especial, o objeto social da pessoa

Pessoa jurídica - requisitos

Pessoa jurídica - poderes de representação

jurídica será de grande valia: as pessoas jurídicas que têm por objeto a alienação imobiliária, o loteamento, o parcelamento do solo, a construção de imóveis etc., geralmente não exigirão em seus contratos/estatutos condições adicionais para que os administradores atuem nessas atividades. Por outro lado, se o objeto social não se enquadra nessas finalidades, o registrador deverá verificar o que dispõe o contrato/estatuto no particular, exigindo deliberação favorável da Assembleia Geral na omissão (art. 1.015, caput, do Código Civil) ou, em caso de sociedade anônima que tenha o Conselho de Administração e o estatuto não cometa tal função à Assembleia Geral, deliberação favorável do Conselho de Administração (art. 142, VIII, da Lei n. 6.404/1976), tendo em vista que o loteamento modifica o imóvel e tem por objetivo final a alienação dos lotes resultantes.

Em ambos os casos, pessoa física ou jurídica, caso haja representação por mandato, deverá ser apresentada a procuração e o eventual substabelecimento. A rigor, não há necessidade da forma pública, uma vez que o ato a ser praticado – requerimento – não exige a forma pública. Assim, nos termos do art. 657 do Código Civil pode ser usada a forma particular, embora nos pareça absolutamente recomendável a procuração pública. No caso de procuração particular, esta deverá vir com a firma do outorgante reconhecida por Tabelião de Notas, conforme art. 654, § 2º, do Código Civil.

Apresentada a procuração, pública ou particular, o registrador deverá conferir se ela outorga os necessários poderes – expressos (para realizar o

**Mandato -
instrumentalização**

loteamento e todos demais atos necessários) e especiais (indicando e descrevendo o imóvel objeto do loteamento, inclusive com indicação da matrícula ou transcrição no Registro Imobiliário), conforme art. 661, § 1º, do Código Civil –, bem como quais as condições para seu exercício (se deve ser exercida em conjunto ou isoladamente; se há delimitação de poderes entre os diversos procuradores etc.) e, ainda, o prazo de sua “validade”.

Caso a subscrição do requerimento não esteja de acordo com os termos da procuração, não poderá ser aceito, pois o mandato deve ser exercido nos limites e condições em que outorgado a fim de se evitar a ineficácia dos atos posteriores.

Embora não haja menção expressa na legislação, a procuração deve ser atualizada, geralmente se adotando o prazo referencial de noventa dias, de sorte que: a) se a procuração for pública, pode ser emitida certidão atualizada, evidenciando que não ocorreu revogação ou extinção por outra causa; e b) se a procuração for particular, deve ter sido outorgada efetivamente dentro desse prazo referencial. É de ressaltar que não há legislação expressa nesse sentido, sendo medida de cautela a ser sopesada e analisada pelo registrador na qualificação registral, devendo, ainda, ser observada especial previsão nas Normas de Serviço ou no Código de Normas emitido pela Corregedoria Geral da Justiça a que sujeita a Serventia.

Caso haja divergência entre os dados de qualificação da pessoa física ou jurídica e o que consta da matrícula, em violação ao princípio da especialidade subjetiva, será necessária prévia retifi-

Mandato - prazo de validade

Qualificação registral - divergência de dados

cação do requerimento (se este estiver errado) ou da matrícula, se esta estiver omissa ou incorreta, nos termos dos arts. 167, II, 5; 213, I, “g”; e 246, § 1º, da Lei n. 6.015/1973.

Visto quais são os elementos de qualificação pessoal que devem constar do requerimento é importante verificar a legitimidade subjetiva para efetuar esse pedido ao Registro de Imóveis.

Cabe ao proprietário efetuar o requerimento, seja por se tratar de exercício de poderes inerentes ao seu direito de propriedade, seja por força do princípio da continuidade a que está jungido o Registro de Imóveis conforme arts. 195 e 237 da Lei n. 6.015/1973. Se, eventualmente, houver algum ônus real sobre o imóvel cujo direito será afetado pelo registro do loteamento, também deverá subcrever o requerimento ou anuir com o registro.

Diversamente do que ocorre com a incorporação imobiliária, não há previsão para promissários compradores, cessionários ou promissários cessionários levarem a cabo o empreendimento. Outrosim, não há previsão para outras pessoas diversas do proprietário levarem a cabo o empreendimento, embora possam atuar *em conjunto* com ele.

A exceção é quando “se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação” (art. 18, § 4º, da Lei n. 6.766/1979). Essa situação não

**Promissários
compradores,
cessionários ou
promissários
cessionários**

tem, entretanto, maior relevância para o estudo ora empreendido, já que é de difícil ocorrência na prática um loteamento popular se configurar sob a modalidade de loteamento de acesso controlado.

Ainda, deve o requerimento conter a indicação do endereço do imóvel a ser objeto do loteamento, com indicação do número da matrícula ou da transcrição (com indicação do livro e folha), nos termos dos arts. 222 e 223 da Lei n. 6.015/1973. Importante, também, que se indique a denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (no caso, loteamento de acesso controlado).

A princípio, o loteamento deve ser implantado sobre o imóvel objeto de matrícula única. Desse modo, se vários forem os imóveis, deve-se proceder previamente à sua unificação nos termos do art. 234 da Lei n. 6.015/1973. Se não houver possibilidade de unificá-los por serem separados por vias públicas, por exemplo, apesar de se fazer um empreendimento único, os mapas e memoriais descritivos deverão indicar as áreas separadamente (especialmente as quadras e lotes que se localizarão em cada matrícula), de maneira a cumprir o princípio da especialidade objetiva, e o Oficial fará o registro especial em cada uma delas.

Outrossim, para a realização do registro de loteamento de acesso controlado nos termos da Lei n. 6.766/1979, o imóvel deve ser urbano. Se na matrícula o imóvel ainda for rural, terá de ser respeitado o disposto no art. 53 da Lei n. 6.766/1979. Nesse caso, será necessário apresentar a Lei Municipal que o incluiu na zona urbana (a fim de preencher o critério da localização), juntamente

**Requerimento
- requisitos**

**Implantação -
matrícula única.
Unificação
matricial**

**Destinação
urbana**

com certidão da municipalidade atestando que o imóvel está no perímetro urbano e que possui cadastro municipal, indicando seu número, assim como será necessário apresentar documento comprovando o cancelamento do cadastro do imóvel no Incra (evidenciando que o critério da destinação do imóvel não mais para fins rurais também está preenchido).

Referentemente ao cancelamento do cadastro junto ao Incra, há entendimento no sentido de que basta a apresentação do protocolo do pedido de cancelamento, não sendo necessário aguardar o efetivo deferimento do cancelamento pelo Incra. Nessa situação é medida importante que, após o registro do loteamento, o registrador encaminhe ofício ao Incra, noticiando o parcelamento do solo para fins urbanos, acompanhado de certidão da matrícula. Ressalte-se que o registrador deve verificar se, em seu Estado, prevalece essa possibilidade ou se é necessário exigir o documento do efetivo cancelamento do cadastro rural.

**Cadastro rural -
cancelamento.
Incra**

3.3.2 TÍTULO DE PROPRIEDADE

O art. 18, I, da Lei n. 6.766/1979 exige a apresentação do “título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º”. A lei abre, aparentemente, a alternativa: apresentar o título em si pelo qual se adquiriu a propriedade (escritura pública, instrumento particular, formal de partilha, carta de sentença etc.) ou apresentar a certidão de matrícula.

**Título de
propriedade.
Certidão da
matrícula -
exigibilidade**

Não obstante, parece-nos que o correto é a apresentação de ambos os documentos. A apresentação do título, por si só, é insuficiente, uma vez que é imprescindível que esse título esteja registrado a fim de que o loteador seja efetivamente o proprietário do imóvel conforme o princípio da inscrição (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil). E o comprovante do registro do título é exatamente a certidão da matrícula, ou mesmo da transcrição (embora a Lei n. 6.766/1979 não faça referência, é possível que se trate de aquisição anterior à vigência da Lei n. 6.015/1973).

Por outro lado, a apresentação da certidão do registro por si só, desacompanhada do título, também é insuficiente, seja porque é salutar que o título seja juntado ao processo para verificação do Oficial ou de terceiros interessados que porventura queiram consultar os autos (art. 24 da Lei n. 6.766/1979), seja porque, como se verá na análise do art. 18, II, da Lei n. 6.766/1979, no histórico serão apresentados os títulos e os comprovantes de seus registros (as certidões de matrículas ou transcrições), de maneira que, embora o inciso I abra a alternativa, o que não for apresentado por força desse preceito deverá ser juntado em decorrência da regra do inciso II (ressalvada a polêmica de quem entenda ser desnecessário juntar os títulos junto com o histórico, contentando-se com as certidões de registro).

A certidão de matrícula (ou mesmo transcrição) apresentada deverá estar atualizada, adotando-se como parâmetro a regra de trinta dias prevista no art. 1º, IV, do Decreto n. 93.240/86,

**Certidão da
matrícula -
prazo de validade**

salvo se houver regra específica instituída pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado a que estiver submetido o registrador de imóveis.

3.3.3 HISTÓRICO VINTENÁRIO

O art. 18, II, da Lei n. 6.766/1979 prevê a exigência de “histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte anos), acompanhados dos respectivos comprovantes”.

Basicamente, esse histórico corresponderá a um memorial narrativo em que serão indicadas as diversas alienações ocorridas com relação ao imóvel loteado dentro do período dos vinte anos antecedentes à prenotação do requerimento. Esse documento será subscrito pelo loteador, com firma reconhecida.

Cada alienação deverá ser suficientemente indicada por meio da descrição do título que lhe deu origem, da indicação do registro e da data em que se realizou no Registro de Imóveis, e das pessoas envolvidas, bem como, caso haja, das possíveis condições especiais a que sujeito o negócio.

Muitas vezes, a própria matrícula terá mais de vinte anos desde sua abertura, de modo que o histórico será a narrativa dos acontecimentos da própria matrícula. Porém, às vezes, esse histórico compreenderá outras matrículas e até mesmo matrículas e transcrições, a depender de quando foi aberta a primeira matrícula relativa àquele imóvel, ou se ele foi objeto de unificação ou de desmembramento/loteamento anteriores. O que se fará, efetivamente, é a verificação retroativa de

**Memorial
narrativo.
Reconhecimento
de firma**

todos os títulos e registros relativos ao imóvel nos vinte anos anteriores à prenotação do requerimento de registro do loteamento.

Além do histórico, a Lei n. 6.766/1979 exigiu a apresentação dos respectivos comprovantes. Essa expressão dá margem a polêmicas, havendo os que entendem ser necessário juntar os próprios títulos, e aqueles que entendem ser suficiente a juntada das certidões dos registros, como observa João Baptista Galhardo.³⁵

Parece-nos que a Lei n. 6.766/1979, ao utilizar a expressão “comprovantes”, exigiu tanto a apresentação dos títulos, que podem vir no original, por certidão ou cópia autenticada, quanto das certidões dos respectivos registros (matrículas ou transcrições), até mesmo porque o processo de loteamento não se destina apenas ao Oficial de Registro de Imóveis, mas também à consulta de possíveis interessados e adquirentes (art. 24 da Lei n. 6.766/1979), que terão interesse em verificar a completa cadeia filiatória do imóvel nos últimos vinte anos.

Não obstante, e especialmente em face à divergência narrada, caberá ao Oficial verificar se a apresentação de determinados títulos pode ser dispensada. Em certos casos a providência pode se revelar impossível, o que geraria o retardamento ou a paralisação do empreendimento. Assim, o registrador, com cautela, no exercício da qualificação registral, deve analisar eventuais questões sobre a necessidade de se apresentar os títulos.

Apresentação de títulos

³⁵ GALHARDO, João Baptista. *O registro do parcelamento do solo para fins urbanos*. Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004. p. 56.

As certidões de registro são absolutamente imprescindíveis, pois elas comprovam a efetiva eficácia real das transmissões e, portanto, não podem ser dispensadas em nenhuma hipótese. Tais certidões deverão vir atualizadas, valendo como referencial o prazo de trinta dias indicado no item anterior.

3.3.4 CERTIDÕES

A Lei n. 6.766/1979, em seu art. 18, III, exigiu a apresentação das “certidões negativas: a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.”

E no art. 18, IV, a mesma lei exigiu as “certidões: a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos; b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; c) de ônus reais relativos ao imóvel; d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.”

Essencialmente, o art. 18, III e IV, da Lei de Parcelamento do Solo pode ser dividido em quatro grupos de certidões para fins da verificação do registrador de imóveis, quais sejam: a) certidões dos tributos incidentes sobre o imóvel; b) certidões de feitos ajuizados (certidões dos distribuidores); c) certidão de ônus reais (emitida pelo Registro de Imóveis); e d) certidões emitidas pelos cartórios de protesto.

**Certidões
negativas –
espécies**

As certidões de tributos incidentes sobre o imóvel são as certidões do IPTU e das taxas municipais no caso dos imóveis urbanos, e as certidões do Imposto Territorial Rural no caso de imóveis rurais, ou que foram rurais nos últimos cinco anos. Se essa certidão for positiva, não será possível registrar o loteamento, tendo em vista que o art. 18, III, “a”, da Lei n. 6.015/1973 exige certidões negativas. Por óbvio, é admissível a certidão positiva com efeitos de negativa, uma vez que o Código Tributário Nacional (art. 206) equipara os seus efeitos aos de uma certidão negativa.

Embora a Lei n. 6.766/1979 não exija a apresentação de certidão relativa a tributos federais (certidão de regularidade fiscal emitida pela Receita Federal do Brasil), estaduais e municipais relativos à pessoa do loteador, parece-nos que elas devem ser apresentadas, tendo em vista o risco de configuração de fraude na alienação efetivada quando o alienante possui débitos inscritos em dívida ativa (art. 185 do Código Tributário Nacional), de maneira que os futuros adquirentes tenham ciência de eventuais riscos com relação à aquisição efetuada. E o próprio Oficial poderá fazer um controle desse risco, exigindo, inclusive, a apresentação de comprovação de patrimônio apto a garantir eventuais débitos. Porém, à míngua de previsão expressa na lei, caberá ao registrador exercer sua qualificação registral com prudência e independência.

As certidões de feitos ajuizados (art. 18, III, “b” e “c”, e IV, “b” e “d”, da Lei n. 6.766/1979) são as emitidas pelos distribuidores cíveis e cri-

Certidões de tributos

Certidões de feitos ajuizados

minais, incluindo juizados especiais, da Justiça Estadual e Federal e a emitida pelo distribuidor da Justiça do Trabalho.

Note-se que o art. 18, IV, “b”, da Lei n. 6.766/1979 menciona “ações pessoais”, o que, sem dúvida, abrange a Justiça do Trabalho, cujos créditos privilegiados podem acarretar sérias repercussões. No que se refere à Justiça Trabalhista, é importante compreender que a CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) não substitui a certidão a ser expedida pelo distribuidor, tendo em vista que ela não abarca todas as ações trabalhistas, mas somente aquelas em fase de execução, por ter ocorrido o inadimplemento, como se extrai do art. 642-A da CLT. Nesse aspecto, somente a certidão do distribuidor indicará as ações de conhecimento.

Essas certidões devem ser extraídas em nome do loteador e de todos aqueles que foram proprietários ou titulares de direitos reais sobre o imóvel, inclusive cônjuges (ou companheiros), nos últimos dez anos contados do pedido de registro do loteamento, conforme art. 18, § 1º, da Lei n. 6.766/1979. As certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se diversa, nas Comarcas em que as pessoas mencionadas (loteador, proprietários e titulares de direitos reais anteriores no decênio) tiverem domicílio. Nesse aspecto, é interessante colher declaração do domicílio subscreta pelo loteador com firma reconhecida, sob as penas da lei, referente a ele e a todos os antecessores no decênio.

No caso das certidões criminais, em se tratando de pessoa jurídica devem ser extraídas em

**Certidão
Negativa
de Débitos
Trabalhistas**

**Certidões
criminais -
pessoa jurídica**

nome dos representantes legais e também em nome da própria pessoa jurídica. Isso porque, como regra, a pessoa jurídica não pode ser condenada pela prática de crimes, mas tão somente as pessoas naturais, o que justifica a exigência em nome de seus representantes legais. Não obstante, existe a hipótese de a pessoa jurídica ser condenada por crimes ambientais, o que ampara, a nosso ver, a exigência de certidões criminais também em nome da própria pessoa jurídica.

A Lei n. 6.766/1979 não contempla o prazo de validade das certidões a serem apresentadas. Parece-nos razoável que o registrador, primeiramente, verifique se a própria certidão contém um prazo de validade; em caso positivo, ela não poderá estar vencida à época da prenotação; caso ela própria não tenha um prazo e não haja prazo legal, parece razoável o prazo de 6 meses a exemplo do que está disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (item n. 181 do capítulo XX). Em cada Estado, deve ser verificada a existência de normatização estadual sobre essa questão.

Caso as certidões sejam positivas será necessário que se apresente as certidões de objeto e pé, a fim de que o registrador possa verificar o objeto, o valor e o risco da ação, “salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.” (conforme item n. 182 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Es-

Certidões - prazo de validade

Certidão de objeto e pé

tado de São Paulo, que expressa uma regra pautada na lógica e no bom senso que pode ser aplicada em outros Estados, exceto se houver vedação).

Outrossim, se as informações obtidas pelo trâmite dos processos a partir do sítio do Tribunal na *internet* forem efetivamente esclarecedoras e puderem ser confirmadas pelo Oficial ou seu preposto, a certidão de objeto e pé pode ser, então, substituída pelos *prints* do andamento processual.

Como não há uma certidão específica de ações reais referentes ao imóvel, o registrador deverá examinar dentre as certidões cíveis expedidas pela Justiça Estadual e pela Justiça Federal se existem ações reais, que são aquelas, como ensina João Baptista Galhardo, decorrentes ou originadas de um direito real sobre coisa própria ou alheia, inclusive as ações demarcatórias e as de retificação de área³⁶. Caso exista ação real tramitando que verse sobre o imóvel objeto do loteamento, o registro deste será denegado, uma vez que o art. 18, III, “b”, da Lei n. 6.766/1979 exige que as certidões sobre ações reais sejam negativas, de sorte que, sendo positivas, haverá violação ao comando legal. O legislador presume de maneira absoluta o risco gerado por esse tipo de ação.

Outrossim, dentre as certidões criminais, o registrador deverá verificar a existência de ações que versem sobre crimes contra a Administração Pública e contra o patrimônio. Se existirem, ainda que não haja condenação, o registro do lotea-

**Andamento
processual – prints**

**Certidão de
ações reais**

**Certidões
criminais –
pessoa física**

³⁶ GALHARDO, João Baptista. Op. cit., nota 35, p. 57.

mento será denegado, porque o art. 18, III, “c”, da Lei n. 6.766/1979 exige que certidão seja negativa com relação a essas ações e o art. 18, § 2º, da mesma Lei, interpretado a *contrario sensu*, deixa claro que a existência dessas ações impede o registro do loteamento.

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo já considerou que crimes contra Administração Pública não são apenas aqueles constantes do Título XI do Código Penal, pois reconheceu que crime contra ordem tributária previsto na Lei n. 8.137/1990 também constitui crime contra a Administração Pública e impede o registro do loteamento (Apelação Cível n. 0011232-88.2016.8.26.0344³⁷, julgada em 15/08/2017, publicada no DJe em 22/02/2018). Outrossim, não se pode olvidar a existência de crimes contra a Administração Pública previstos na própria Lei n. 6.766/1979 (art. 50). O Oficial deverá ter muita cautela e não levar em consideração somente o título sob o qual o crime está categorizado, mas sim verificar se há lesão/afrenta direta à Administração Pública no tipo penal.

A existência de outras ações pessoais e penais não impede, a princípio, o registro do loteamento desde que o requerente comprove que essas ações são incapazes de gerar prejuízos aos adquirentes, o que será verificado pela natureza da ação e pelo seu valor, cabendo ao Oficial exigir a comprovação de patrimônio suficiente para arcar com as

**Certidões de
ações penais
e pessoais -
natureza da ação**

³⁷ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/31672>

eventuais condenações, conforme art. 18, § 2º, da Lei n. 6.766/1979. Essa comprovação pode ser feita com a declaração de existência de patrimônio, indicando-o pormenorizadamente e com declaração de valor dos bens, com os comprovantes de propriedade e laudo de avaliação por profissional especializado. É comum que essa comprovação se faça por meio de apresentação de certidões de matrícula, comprovando a existência de imóveis em nome do loteador, acompanhada de laudo de avaliação subscrito por corretor de imóveis e da certidão do valor venal.

Caso o Oficial julgue insuficiente a comprovação feita, denegará o registro, podendo o interessado requerer a suscitação de dúvida para o juiz competente, a fim de que a questão seja reavaliada pelo magistrado, conforme art. 18, § 2º, in fine, da Lei n. 6.766/1979

O art. 18, IV, “c”, ainda menciona a certidão de ônus reais, que seria a certidão emitida pelo próprio Registro de Imóveis, com validade de trinta dias (art. 1º, IV, do Decreto n. 93.240/86, aplicável por analogia). De maneira geral, será a certidão de matrícula, caso o imóvel esteja matriculado. Apresentará grande relevância nos casos em que a matrícula do imóvel esteja em circunscrição anterior (art. 229 da Lei n. 6.015/1973). Caso se refira a imóvel que ainda esteja transcrito, será também de grande importância, uma vez que os eventuais ônus eram registrados em outros livros, diversos do Livro 3 (Transcrição das Transmissões), em que se transcrevia o direito de propriedade.

A existência de ônus reais, por si só, não im-

**Certidão de
ações reais**

pede o registro do loteamento, devendo o registrador verificar a natureza do ônus e sua compatibilidade com o empreendimento. Evidentemente que os ônus capazes de impedir a alienação acarretarão a impossibilidade de se registrar o loteamento. Remetemos o leitor à análise mais pormenorizada dos possíveis ônus feita quando do exame da documentação da incorporação imobiliária.

A última certidão necessária é a emitida pelos cartórios de protestos (art. 18, IV, “a”, da Lei n. 6.766/1979). Ela deverá ser expedida abarcando o prazo de dez anos. Esse ponto é relevante, pois demandará requerimento específico ao Tabelião de Protesto, já que, como regra geral, as certidões de protesto são emitidas abarcando o prazo de cinco anos, conforme art. 27 da Lei n. 9.492/1997.

Essa certidão deve ser extraída em nome do loteador e de todos que foram proprietários e titulares de direitos reais, incluindo cônjuges ou companheiros, no decênio anterior ao pedido de registro do loteamento (art. 18, § 1º, da Lei n. 6.766/1979). Deverá ser extraída na Comarca da situação do imóvel e, se diferente, no domicílio do loteador ou titulares de direitos reais no decênio. Aplica-se à certidão dos cartórios de protestos as considerações que fizemos sobre a validade das certidões de feitos ajuizados.

A existência de protesto não obsta, por si só, o registro do loteamento, aplicando-se aqui as mesmas regras relativas às certidões de feitos ajuizados quanto à comprovação de prejuízo aos futuros adquirentes e à possibilidade de suscitação de dúvida, conforme art. 18, § 2º, da Lei n. 6.766/1979.

Certidões de protesto

3.3.5 TRABALHOS TÉCNICOS E APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Documentos

O art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979 exige a apresentação dos seguintes documentos: “cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras”.

A partir do disposto nesse inciso podemos dividir da seguinte forma os documentos a serem exigidos pelo Oficial de Registro: a) memorial descritivo; b) mapas e plantas; c) aprovação administrativa e licenciamento ambiental; d) Termo de Verificação de Obras ou cronograma de realização de obras; e) garantia.

O loteamento como modalidade de parcelamento do solo enseja diversas transformações no imóvel loteado, gerando a criação de lotes, vias públicas, praças, áreas verdes, áreas de lazer, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários. Por consequência, existe a necessidade de se realizar os trabalhos técnicos que representarão todas essas transformações e possibilitarão ao registrador de imóveis abrir as matrículas dos lotes e das áreas públicas.

Esses trabalhos técnicos, que devem ser elaborados de acordo com as diretrizes e a legislação municipal e estadual sobre o tema, além da observância do disposto nos arts. 4º a 9º, e 12 a 17 da Lei n. 6.766/1979, corresponderão ao memorial descritivo, que é o documento narrativo que contém as descrições dos lotes e de todas as áreas constantes do loteamento, e aos mapas/plantas do loteamento.

Tanto o memorial descritivo como os mapas/plantas devem ser elaborados por profissional técnico capacitado que os assinará juntamente com o loteador, sendo reconhecidas ambas as firmas. Deverá haver harmonia (coincidência) entre as descrições, medidas, áreas e confrontações lançadas na planta/mapa e as lançadas no memorial descritivo. Da mesma forma, deverá haver coincidência entre a descrição do imóvel, medidas perimetrais, confrontações e área total entre os trabalhos técnicos e as informações constantes da matrícula sob pena de violação ao princípio da especialidade objetiva (art. 176, § 1º, II, 2, “b”, e 225, § 2º, da Lei n. 6.015/1973). Havendo divergência, devem ser retificados os trabalhos técnicos, se estiverem incorretos, ou deve ser retificada a matrícula, se contiver incorreção.

Esses trabalhos técnicos deverão ser aprovados pela municipalidade, que expedirá o ato administrativo de aprovação do loteamento, o qual deve ser apresentado ao Registro de Imóveis. A aprovação municipal tem validade de 180 dias, conforme art. 18, caput, da Lei n. 6.766/1979. Se não prenotado o loteamento dentro desse prazo,

Memorial descritivo

Prazo de validade

caducará a aprovação. Esse é um aspecto muito importante, cabendo ao registrador confrontar a data da prenotação com a data da aprovação municipal do loteamento.

Caducada a aprovação pelo decurso do prazo de 180 dias, o loteador deverá obter a revalidação junto à municipalidade, apresentando a aprovação original e a revalidação ao Registro de Imóveis.

No âmbito da aprovação municipal constará se o loteamento está submetido ao regime do loteamento de acesso controlado, ou seja, o ato administrativo já conterà a autorização para o fechamento, regulamentando as eventuais condições e os requisitos urbanísticos para tanto. Nada impede que inicialmente o loteamento seja aberto e que o fechamento ocorra em momento posterior, situação que trataremos em item próprio. Porém, o habitual é que o empreendimento já nasça como de acesso controlado, de maneira que a aprovação municipal se dará nesses termos, declinando as possíveis condições e compensações urbanísticas, bem como a forma pela qual se dará o fechamento e o trespasse dos bens públicos municipais.

Pensamos que sendo apresentado o ato administrativo municipal aprovando o loteamento sob o regime de acesso controlado, essa informação deverá ser publicizada no registro do loteamento para pleno conhecimento de terceiros. Trata-se de informação relevante, capaz de dar maior segurança ao adquirente que pretende comprar lote dentro de um loteamento fechado.

Em São Paulo, já houve decisão da Corregedoria Geral da Justiça impedindo que essa in-

**Revalidação
da aprovação**

**Natureza do
loteamento**

**Aprovação do
loteamento -
publicidade**

formação fosse levada à matrícula por averbação (Processo n. 2014/24793³⁸, Parecer n. 155/2014-E, da lavra da Exma. Juíza Auxiliar Ana Luiza Villa Nova, aprovada pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça de São Paulo, Desembargador Hamilton Elliot Akel, em 22 de maio de 2014). No entanto, pensamos que essa orientação está superada, uma vez que após a Lei n. 13.465/2017 o loteamento fechado (*rectius*, de acesso controlado) é expressamente admitido no ordenamento jurídico e constitui um dos possíveis regimes jurídicos a que se submete o loteamento, sendo informação relevante e que deve ser objeto da publicidade registral. De todo modo, cabe ao registrador atentar para a normatização de seu Estado no particular.

Além disso, os loteamentos se submetem ao eventual licenciamento ambiental e à aprovação por órgãos estaduais e/ou metropolitanos, conforme a legislação estadual. No caso de São Paulo, os loteamentos devem ser submetidos obrigatoriamente à aprovação pelo órgão estadual Graprohab, conforme art. 5º, I, do Decreto Estadual paulista n. 52.053/07. E o licenciamento ambiental feito pela Cetesb ocorre no âmbito do próprio Graprohab.

Em síntese, o registrador deverá estar atento à necessidade de licenciamento ambiental e de aprovação por órgão estadual e/ou metropolitano, conforme a legislação de seu Estado, cabendo-lhe observar o prazo de validade da aprovação constante do próprio ato administrativo de apro-

**Licenciamento
urbanístico e
ambiental**

³⁸ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/25832>

vação ou da legislação estadual específica.

A implantação do loteamento exige a realização de uma série de obras de infraestrutura (execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais; e, no caso dos loteamentos de acesso controlado, a infraestrutura correspondente ao fechamento do perímetro, que compreende muros, portões, guarita e aparatos de segurança).

Essas obras podem ser realizadas pelo loteador previamente ao registro do loteamento e à oferta pública de venda dos lotes. Nessa hipótese, o loteador comprovará ao registrador de imóveis a efetiva implantação das obras, mediante a apresentação do Termo de Verificação de Obras expedido pela municipalidade.

Todavia, pode ser que as obras não tenham sido realizadas e que o loteador pretenda iniciar as alienações, justamente para angariar recursos para implantar o empreendimento. Nesses casos, ele apresentará ao Registro de Imóveis um cronograma das obras a serem realizadas que deverá conter o prazo (que não pode exceder a quatro anos, conforme art. 18, V, da Lei n. 6.766/1979) e as etapas da obra a serem concluídas. Esse documento deverá vir subscrito pelo loteador, com firma reconhecida, e deverá conter a aprovação da municipalidade.

Caso opte pela elaboração do cronograma, deverá garantir a realização das obras. A garantia será exigida pela municipalidade de conformidade com sua legislação municipal. Em geral,

**Obras de
infraestrutura**

**Termo de
Verificação
de Obras**

**Cronograma
de obras**

**Obras de
infraestrutura -
garantias**

no ato de aprovação do loteamento já se declina qual será a garantia. Essa garantia pode ser real, mediante hipoteca de lotes ou de outro imóvel do loteador (ou outra modalidade de direito real de garantia), ou pessoal, mediante apresentação de títulos de crédito, carta-fiança, seguro etc.

Em ambos os casos é importante constar do título de constituição da garantia ou de documento apartado a expressa aceitação da municipalidade com relação à garantia oferecida. Em se tratando de garantia real imobiliária deverá ser apresentada a escritura pública juntamente com o processo de loteamento, para registro concomitante, caso se trate de garantia real constituída sobre futuros lotes do empreendimento, ou deverá ser apresentada a escritura pública acompanhada de certidão do registro, caso tenha sido dado outro imóvel em garantia.

Na prática, por vezes, os Municípios fazem referência à caução de lotes. Caução, em verdade, é gênero, e não uma modalidade específica de garantia. Desse modo, se a garantia eleita for a “caução de lotes”, deverá ser lavrada escritura pública de hipoteca de lotes, ou mesmo de alienação fiduciária, a depender da escolha da municipalidade. Não será possível registrar eventual “caução de lotes”, dada sua atipicidade e falta de previsão legal, cabendo celebrar hipoteca ou alienação fiduciária.

Por outro lado, se concedida outra garantia, como o caso das garantias fidejussórias ou pessoais, como fiança, seguro, notas promissórias etc., caberá ao registrador verificar a eventual neces-

cidade de registro em Títulos e Documentos (solici-tando-a, se for o caso), exigindo a apresentação do instrumento e mencionando a garantia e seu instrumento no registro do loteamento.

3.3.6 CONTRATO-PADRÃO

O art. 18, VI, da Lei nº 6.766/79 exige que se apresente “exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei”.

Diversamente do que ocorre na incorporação, a apresentação do contrato-padrão no loteamen-to é obrigatória. Caberá ao Oficial de Registro de Imóveis qualificá-lo à luz dos requisitos exigidos pelo art. 26 e 26-A da Lei nº 6.766/79, bem como examinar a existência de cláusulas ilegais ou abu-sivas, em face da mesma Lei do Parcelamento do Solo e do Código de Defesa do Consumidor.

O exemplar do contrato-padrão apresentado deverá ser subscrito pelo loteador, com firma re-conhecida, e deverá conter os seguintes requisi-tos, conforme art. 26 da Lei nº 6.766/79:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministé-rio da Fazenda, nacionalidade, estado civil e resi-dência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, nú-mero e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem obje-to de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento

**Contrato-padrão
- obrigatoriedade**

bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

Outrossim, o Registrador deverá verificar se o contrato-padrão contém o quadro-resumo com campos para as indicações exigidas pelo art. 26-A da Lei nº 6.766/79, recentemente incluído na Lei de Parcelamento do Solo por força da Lei nº 13.786/18, *in verbis*:

Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução

**Contrato-padrão –
quadro-resumo –
art. 26-A da Lei
n. 6.766/79.**

contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;

VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;

IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.

A falta de qualquer um desses requisitos ensejará a formulação de exigência pelo Registrador, de maneira a que se retifique o contrato-padrão, para atender a todos os requisitos legais.

O Registrador, no que se refere às consequências do desfazimento do contrato, deverá atentar para o disposto no art. 26-A, § 2º, da Lei nº 6.766/79, o qual determina a observância do art.

**Contrato-padrão
– desfazimento.
Art. 54, § 4º
do CDC**

54, § 4º, do Código de Defesa do Consumidor a tais cláusulas. Assim, elas “deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.”

Da mesma maneira, a existência de cláusulas abusivas ensejará a formulação de exigência pelo Registrador no sentido de que sejam excluídas ou retificadas. Exemplificativamente, pode-se apontar as seguintes hipóteses:

Cláusulas abusivas

- a) Cláusula que exige a anuência do loteador para a cessão do contrato pelo promissário comprador, por violar o disposto no art. 31, § 1º, da Lei nº 6.766/79;
- b) Cláusula que permite rescisão do contrato por inadimplemento do compromissário comprador, sem a observância do procedimento traçado pelo art. 32 da Lei nº 6.766/79. Ainda, o Registrador deverá atentar para a compatibilidade entre o que dispõe o instrumento contratual e o que determina o art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Destacamos, também, que a Lei nº 13.786/18 explicitou a possibilidade de a rescisão se dar pela via do distrato – manifestação bilateral de vontade das partes –, como se extrai da redação do art. 26-A, V; 32-A, § 2º; e 35, caput e § 3º, da Lei nº 6.766/79;
- c) Cláusula que transfere ao comprador a obrigação de custear as obras de infraestrutura, que são de responsabilidade do loteador;
- d) Cláusula que prevê a não indenização das benfeitorias necessárias ou úteis em caso de rescisão por inadimplemento do comprador, salvo se feitas em desconformidade com a lei ou o contrato, por violar o disposto no art. 34 da Lei nº 6.766/79;
- e) Cláusula que prevê a rescisão do contrato em caso de falência, por violar o disposto no art. 30 da Lei nº 6.766/79;

f) Cláusula que determine a perda total das quantias pagas, em caso de rescisão do contrato por inadimplemento do comprador, por violar o disposto nos arts. 32-A e 35 da Lei nº 6.766/79 e no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. Importante sublinhar que o art. 32-A da Lei nº 6.766/79 atualmente traça os parâmetros sobre os descontos que o empreendedor pode realizar nos valores a serem devolvidos para o comprador, os quais deverão ser respeitados pelo contrato;

g) Cláusula que preveja a devolução parcelada do saldo devido ao comprador em razão da rescisão contratual decorrente de seu inadimplemento ou de fato imputado ao comprador, em desacordo com o regramento previsto no art. 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/79. Note-se que a jurisprudência entendia ser abusiva a devolução parcelada do saldo devido ao comprador, conforme Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça³⁹, porém, a recente Lei nº 13.786/18 previu a possibilidade de a devolução ser parcelada, desde que observados os parâmetros consubstanciados no art. 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/79;

h) Cláusula que preveja a imposição de cláusula penal em desacordo com as hipóteses do art. 26, V, da Lei nº 6.766/79: a cláusula penal só incidirá no caso de mora superior a três meses ou na ocorrência de intervenção judicial. Há controvérsia quanto ao percentual admissível de cláusula penal, pois

³⁹ “Súmula 543 – Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)”

o art. 26, V, da Lei nº 6.766/79 prevê 10%, ao passo que o art. 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor prevê o máximo de 2%. Diante da norma consumerista mais protetiva, temos exigido que se observem as hipóteses de incidência do art. 26, V, da Lei nº 6.766/79 (mora superior a 3 meses ou intervenção judicial), com o percentual de multa limitado a 2% (art. 52, § 1º, do CDC).

Outrossim, houve interessante caso analisado pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, na Apelação Cível n. 1006711-57.2017.8.26.0309⁴⁰, julgada em 28 de março de 2018, publicada no DJe em 07 de maio de 2018, em que se reconheceu que é abusiva a inclusão de cláusula no contrato-padrão tornando obrigatório ao compromissário comprador se associar a eventual associação de moradores ou proprietários, por violar o direito de livre associação previsto no art. 5º, XX, da Constituição Federal.

Essa temática tem pertinência relativamente aos loteamentos de acesso controlado, uma vez que geralmente são constituídas associações de moradores/proprietários, às quais serão trespassados o uso dos bens públicos gerados com o registro do loteamento. Nesses loteamentos, o contrato-padrão não pode obrigar os adquirentes a se associar à referida associação de moradores/proprietários, pois isso representa violação à liberdade constitucional de se associar ou não, consubstanciada no art. 5º, XX, da Constituição Federal.

**Associação
de moradores
– adesão
obrigatória
– abusividade**

⁴⁰ Acesso: <https://www.kollemata.com.br/32420>

A grande implicação disso está na cobrança de eventuais taxas decorrentes dos serviços prestados por essas associações e que revertem tanto em favor dos associados como dos demais moradores/proprietários. A análise da cobrança dessas taxas excede os limites do presente trabalho, devendo-se apenas ressaltar que o art. 36-A da Lei nº 6.766/79, inserido pela Lei nº 13.465/17, veio tentar equalizar o problema, evitando o eventual enriquecimento ilícito dos beneficiados, mas respeitando o direito fundamental de liberdade de associação.

De todo modo, no contrato-padrão não poderá ser instituída cláusula estipulando a associação compulsória do adquirente, por violar o direito fundamental à liberdade de associação

Além disso, o contrato-padrão poderá instituir restrições convencionais supletivas da legislação, como é o caso de eventual impedimento para o desdobro de lotes, de impedimento de construção abaixo de determinada metragem ou com certos materiais etc. O Registrador deverá estar atento para a existência dessas previsões, parecendo-nos imprescindível que lhes seja dada publicidade, por meio de menção no registro do loteamento ou por averbação própria, a fim de que eventuais interessados tenham conhecimento dessas cláusulas.

Por vezes, as restrições convencionais são instituídas de maneira difusa e até confusa ao longo do contrato-padrão, o que dificulta a análise do Registrador e sua publicização. Por isso, entendemos ser importante exigir declaração apartada do loteador, com firma reconhecida,

**Restrições
convencionais -
instituição**

declarando a existência (e quais são) ou a inexistência de restrições convencionais.

3.3.7 DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO

O art. 18, VII, da Lei n. 6.766/1979 exige “declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.” A Lei n. 6.766/1979 exige a anuência do cônjuge em todos os casos, sem conceder tratamento diferenciado às situações em que, pelo regime de bens, a anuência para alienação de imóveis seria dispensada. Essa regra deve ser aplicada ao companheiro, tendo em vista a crescente equiparação dos regimes jurídicos do casamento e da união estável, bem como o disposto no art. 1.725 do Código Civil, além de ser medida de cautela que evita possíveis vícios no registro, suscetíveis de causar prejuízo aos futuros adquirentes.

Como já dito, o cônjuge ou companheiro pode subscrever o requerimento conjuntamente com o loteador, ou pode apresentar a declaração apartada com firma reconhecida de que trata o art. 18, VII, da Lei de Parcelamento do Solo. Por óbvio que se o cônjuge ou companheiro subscreveu o requerimento, não haverá a necessidade de se apresentar declaração de anuência em separado.

3.3.8 ART/RRT

A Lei n. 6.766/1979 não faz referência à necessidade de se apresentar Anotação de Respon-

**Cônjuge ou
companheiro -
anuência**

**ART/RRT -
exigibilidade**

sabilidade Técnica (ART) para os profissionais técnicos vinculados ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para os profissionais vinculados ao CAU.

No entanto, considerando serem apresentados no loteamento trabalhos eminentemente técnicos, parece-nos imprescindível que o documento seja confeccionado e apresentado no procedimento, devidamente preenchido, assinado e quitado, conforme arts. 1º e 2º da Lei n. 6.496/1977 e 18, XII, e 45, da Lei n. 12.378/2010.

3.4 PROCEDIMENTO REGISTRAL

Protocolado o requerimento com a documentação pertinente no Cartório de Registro de Imóveis, o pedido será prenotado no Livro 1 (Protocolo) e, na sequência, autuado pelo Oficial em processo que ficará arquivado na Serventia. Recomenda-se que se faça um termo de autuação, com a numeração e a rubrica de todas as páginas, que deverão figurar na ordem prevista na Lei n. 6.766/1979. Outrossim, é importante indicar na capa do procedimento a sua natureza (loteamento de acesso controlado), a denominação do empreendimento, a matrícula do imóvel, o nome do loteador, o protocolo e sua data.

Nesse momento, o registrador verificará a existência de títulos contraditórios e de indisponibilidades na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e, na sequência, examinará os requisitos jurídicos do loteamento, jungido que está ao princípio da legalidade, isto é, a ele

**Requerimento -
prenotação
e autuação**

**Contraditório.
Indisponibilidade
de bens**

incumbirá o cumprimento dos requisitos registrais, com relação à área (especialidade objetiva – perfeita descrição, caracterização e localização do imóvel) e às pessoas (especialidade subjetiva – se o proprietário está individualizado e constam todos os seus dados da matrícula), bem como se toda a documentação legal foi apresentada, se não há vícios, ônus ou obstáculos ao acolhimento da inscrição no fólio real.

Se a documentação não estiver em ordem, o Oficial emitirá nota devolutiva, no prazo de quinze dias (art. 237-A, § 2º, da Lei n. 6.015/1973), na qual indicará por escrito e fundamentadamente as eventuais exigências que devem ser satisfeitas conforme dispõe o art. 198 da Lei n. 6.015/1973. Caso o interessado não concorde com as exigências ou não as possa satisfazer, poderá requerer ao Oficial que suscite dúvida para o Juiz Corregedor conforme o mesmo art. 198 da Lei n. 6.015/1973. Então, o procedimento será judicial, embora com natureza administrativa, com prolação de sentença, que desafiará o recurso de apelação (arts. 201 e 202 da Lei n. 6.015/1973).

Estando tudo em ordem, o Oficial comunicará a Prefeitura acerca do pedido de registro do loteamento e publicará, em resumo e com um pequeno desenho da área, edital do pedido de registro, por três dias consecutivos em jornal local de circulação diária (nas capitais a publicação também ocorrerá no Diário Oficial Estadual), ou, se não houver, em jornal da região (art. 19, caput e § 3º, da Lei n. 6.766/1979). A partir da publicação dos editais, eventuais interessados poderão

impugnar o pedido de registro no prazo de quinze dias contados da última publicação (art. 19, *caput*, da Lei n. 6.766/1979).

Havendo impugnação, “abrir-se-á a fase *contenciosa* (§1º do art. 19), caracterizada pela controvérsia entre o loteador e o terceiro impugnante (...)”⁴¹. Nessa fase contenciosa, o Oficial intimará o requerente do registro e a Prefeitura ou o Distrito Federal para se manifestarem no prazo de cinco dias, sob pena de arquivamento do procedimento (art. 19, § 1º, da Lei n. 6.766/1979). Com essas manifestações, encaminhará os autos ao juiz competente, que, ouvido o Ministério Público no prazo de cinco dias, decidirá de plano ou após instrução sumária, remetendo os interessados às vias ordinárias na hipótese de a questão exigir alta indagação (art. 19, §§ 1º e 2º, da Lei n. 6.766/1979).

Caso não haja impugnação, o Oficial fará o registro imediatamente na matrícula da gleba loteada (art. 19, *caput*, da Lei n. 6.766/1979). O registrador deve certificar nos autos do procedimento a realização do registro, sendo interessante que junte uma cópia da matrícula contendo o ato registral. Após o registro do loteamento poderão ser abertas as matrículas dos lotes de ofício, no interesse do serviço, ou a requerimento do loteador. Se as matrículas não forem abertas todas de uma vez, o registrador deverá promover o controle da disponibilidade por meio de ficha auxiliar à

⁴¹ CARVALHO, Afrânio de. Loteamento e seu registro. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 8, p. 09-20, jul./dez. de 1981. p. 16.

matrícula-mãe, na qual preencha com o número cada vez que se abra uma matrícula, e por meio de averbação-notícia na matrícula-mãe.

Após a efetivação do ato registral, o Oficial enviará comunicação do registro, por certidão, à Prefeitura Municipal, conforme preceitua o art. 19, § 5º, da Lei n. 6.766/1979, encerrando, então, o procedimento.

Importante destacar que, caso a gleba se localize em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro deverá ser promovido perante todas elas, iniciando-se na circunscrição que abranja a maior porção da gleba. Realizado nessa circunscrição será promovido sucessivamente em cada uma das demais circunscrições, comprovando perante cada qual a realização do registro na anterior, conforme preceitua o art. 21 da Lei n. 6.766/1979. É importante ressaltar que nenhum lote pode ficar localizado em mais de uma circunscrição conforme art. 21, § 1º, da Lei n. 6.766/1979. Ainda, é vedado o processamento simultâneo do pedido de registro do loteamento nas diversas circunscrições (art. 21, § 2º, da Lei n. 6.766/1979).

3.5 FECHAMENTO DO LOTEAMENTO

O loteamento pode ser aprovado e concebido como loteamento fechado (de acesso controlado), caso em que, no próprio ato municipal de aprovação, ou em ato concomitante se preverá a possibilidade de seu fechamento, as condições para tanto, as eventuais compensações urbanísticas exigidas e como se dará o trespasse do uso dos bens públicos.

Comunicação à Prefeitura

Loteamento - circunscrições diversas

Loteamento - fechamento

Nessa hipótese, dentre os documentos que figurarão no processo de loteamento constará o ato municipal que autoriza e regula o fechamento do perímetro do loteamento, bem como as áreas que deverão ser mantidas fora da parte cercada para uso da comunidade vizinha e outras possíveis compensações urbanísticas. O registrador, a nosso ver, poderá dar publicidade ao regime jurídico do loteamento, indicando no registro se tratar de loteamento de acesso controlado, fazendo referência ao ato administrativo do Município.

Como dito, não haverá necessidade de se efetuar licitação anteriormente ao trespasse do uso dos bens públicos, uma vez que inexistem outros interessados diretos além dos proprietários/moradores do loteamento. Outrossim, não haverá necessidade de se proceder à desafetação dos bens públicos, uma vez que, embora haja controle de acesso, eles não perderão sua finalidade originária.

A eventual concessão ou permissão de uso das vias públicas, praças, áreas livres e áreas institucionais se fará a uma associação de moradores/proprietários que deverá ser formalmente constituída com registro no Registro Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de sua sede (art. 45 do Código Civil e art. 119 da Lei n. 6.015/1973). O ato efetivo de trespasse do uso não tem ingresso no Registro de Imóveis, nas matrículas das áreas públicas, por falta de previsão legal, de acordo com o que preconiza o princípio da taxatividade.

A concessão de direito real de uso, por outro lado, é registrável, em atenção ao que dispõe

**Licitação -
dispensa**

**Bens públicos
- concessão ou
permissão de uso**

**Concessão de
Direito Real de Uso**

o art. 167, I, 40, da Lei n. 6.015/1973. Nesse caso, o registrador teria de abrir matrícula para as áreas públicas geradas a partir do loteamento e, então, registrar em cada uma delas a concessão de direito real de uso.

Apesar de ser possível o Município aprovar o loteamento como fechado, o ato de trespasse de uso em si, no mais das vezes, não ocorre de imediato, seja pela necessidade de realização das obras de infraestrutura e de fechamento do empreendimento, seja pela necessidade de prévia e regular constituição da associação que se beneficiaria da outorga do uso dos bens públicos.

De todo modo, independentemente do registro do ato de trespasse, o Oficial poderá dar publicidade ao regime jurídico especial do loteamento, mediante informação lançada no corpo do registro, a partir do ato municipal que aprovou e regulamentou aquele loteamento de acesso controlado. Trata-se de informação relevante e que afeta o próprio regime jurídico do loteamento, logo deve ser publicizada.

Outrossim, é possível que um loteamento seja concebido como aberto, aprovado normalmente, e, em momento posterior, se pretenda seu fechamento, buscando a autorização do Município e o ato de trespasse do uso das áreas públicas. Parece-nos que, nessa hipótese, apesar do que já foi decidido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo⁴², a autorização para o fechamento, alterando o regime jurídico do loteamento, deve ser averbada na matrícula-mãe, pois se trata de informação relevante que influi em ato registra-

**Regime jurídico -
publicidade**

**Fechamento
do loteamento -
averbação**

do, o que possibilita seu ingresso por averbação com fundamento no art. 246, caput, da Lei n. 6.015/1973. Note-se também que, após o advento da Lei n. 13.465/2017, o loteamento de acesso controlado é figura expressamente acolhida no ordenamento jurídico pátrio. A possibilidade de se averbar o ato municipal que autoriza o fechamento do loteamento (*rectius*, que autoriza a alteração do regime jurídico do loteamento) não se confunde com o ato de trespasse de uso, sendo que este não é passível de ingresso no fólio real, salvo a concessão do direito real de uso, como já visto.

A questão que se põe no particular é: se essa alteração do regime jurídico ocorrer após a comercialização dos lotes, haverá a necessidade de anuência dos adquirentes nos termos do art. 28 da Lei n. 6.766/1979? Pensamos que sim, pois, ao se alterar o regime jurídico do empreendimento o direito dos adquirentes é afetado, inclusive gerando novas despesas que lhes poderão ser exigidas nos termos do art. 36-A da Lei n. 6.766/1979. Por isso, o fechamento a posteriori pode ser complicado e, a depender do tamanho do loteamento, até inviável. O melhor mesmo é que o empreendimento seja concebido desde o início como de acesso controlado.

Alteração - anuência dos adquirentes

⁴² Processo n. 2014/24793, Parecer n. 155/2014-E, da lavra da Exma. Juíza Auxiliar Ana Luiza Villa Nova, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça de São Paulo, Desembargador Hamilton Elliot Akel, em 22 de maio de 2014, no qual se impediu que a informação de o loteamento ser fechado ingressasse no fólio real. Acesso: Idem nota 38.

3.6 TRANSFORMAÇÕES

As transformações a que nos referimos neste tópico são: a) transformação de loteamento fechado em loteamento aberto; e b) transformação de loteamento de acesso controlado em condomínio de lotes. Questionamos: é possível realizar tais transformações?

Com relação ao item “a”, parece-nos indene de dúvida a possibilidade de se transformar um loteamento fechado em loteamento aberto. Isso pode ocorrer por ato da municipalidade, de revogação do uso exclusivo das áreas públicas, o que implicará a abertura do perímetro, ou em decorrência de ação judicial que determine a abertura do loteamento.

Se a abertura não decorrer de ato da municipalidade calcado no interesse público, mas sim de acordo (ou de pedido) entre o loteador e a municipalidade, entendemos que será o caso de aplicar a regra do art. 28 da Lei n. 6.766/1979, exigindo-se que os adquirentes dos lotes consentam com essa alteração, uma vez que seus direitos serão afetados. Mas isso só ocorrerá se a atuação da municipalidade se der em resposta ao pedido dos particulares e em razão do interesse destes, sem haver interesse público especial incidente no caso. Isso porque, se houver interesse público, com revogação dos atos administrativos que sustentam o uso privado dos bens públicos, não há como condicionar a abertura do loteamento à anuência do loteador ou mesmo dos adquirentes.

Em qualquer um desses casos de abertura

**Loteamento
fechado -
transformação
para aberto**

do loteamento, se houver constado do registro do loteamento, ou por averbação posterior, na matrícula do imóvel loteado que se trata de loteamento de acesso controlado, deverá ser procedida a averbação de alteração do regime jurídico do empreendimento – de loteamento de acesso controlado para loteamento aberto –, com fundamento no art. 246, caput, da Lei n. 6.015/1973.

Com relação ao item “b”, entendemos não ser possível transformar um loteamento de acesso controlado em condomínio de lotes por haver incompatibilidade entre os regimes jurídicos, em especial porque o primeiro compreende a existência de áreas públicas ao passo que o segundo somente abarca áreas privadas. Nesse caso há necessidade de prévio cancelamento do registro do loteamento, com observância do procedimento previsto no art. 23 da Lei n. 6.766/1979, e posterior registro da incorporação ou da instituição do condomínio de lotes.

**Loteamento de
acesso controlado
- transformação
para condomínio
de lotes**

PARTE 2

MODELO 1

AUTUAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE INCORPORAÇÃO

AUTOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROCEDIMENTO DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

INCORPORADORA: [Nome da incorporadora]

IMÓVEL: [Endereço completo e matrícula]

Prenotação: [Número da prenotação]

CONDOMÍNIO [Nome do Condomínio]

AUTUAÇÃO

Aos [dia/mês/ano], foram apresentados neste Registro e prenotado sob o n. [prenotação], o requerimento e demais documentos apresentados pela incorporadora supra, para fins de arquivamento e registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes na forma da Lei n. 4.591/1964 e do art. 1.358-A do Código Civil, os quais autuei para formação do procedimento legal.

[Local e data]

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 2
**AUTUAÇÃO DO PROCEDIMENTO
DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

AUTOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROCEDIMENTO DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

INCORPORADORA: [Nome da incorporadora]

IMÓVEL: [Endereço completo e matrícula]

Prenotação: [Número da prenotação]

CONDOMÍNIO [Nome do Condomínio]

AUTUAÇÃO

Aos [dia/mês/ano], foram apresentados neste Registro e prenotado sob o n. [prenotação], o requerimento e demais documentos apresentados pela incorporadora supra, para fins de arquivamento e registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes na forma da Lei n. 4.591/1964 e do art. 1.358-A do Código Civil, os quais autuei para formação do procedimento legal.

[Local e data]

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 3

CERTIDÃO DO REGISTRO NOS AUTOS DO PROCEDIMENTO

AUTOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROCEDIMENTO DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

INCORPORADORA: [Nome da incorporadora]

IMÓVEL: [Endereço completo e matrícula]

Prenotação: [Número da prenotação]

CONDOMÍNIO [Nome do Condomínio]

CERTIFICO que a documentação apresentada pela incorporadora supra, relativamente ao empreendimento imobiliário “[Nome do empreendimento]”, localizado na [Endereço completo], foi devidamente prenotada em [dia/mês/ano], sob o n. [prenotação], e após qualificação positiva foi procedido ao Registro da Incorporação sob o n. R.[Número do registro e matrícula] em [dia/mês/ano].

[Local e data]

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 4

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO

R. [número do registro e matrícula] – Em [dia/mês/ano].

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Promove-se o presente registro, autorizado pelo requerimento datado de [dia/mês/ano], de conformidade com o instrumento particular de incorporação imobiliária firmado em [local e data], para constar que a proprietária e incorporadora, [nome da proprietária/incorporadora], com sede em [endereço completo], inscrita no CNPJ/MF sob o n. [número do CNPJ], com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o n. [número do registro do contrato], em sessão de [dia/mês/ano] e última alteração social de [dia/mês/ano], registrada no mesmo órgão sob o n. [número do registro da alteração], em sessão de [dia/mês/ano], promoveu a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA sobre o imóvel objeto desta matrícula, visando a implantação de um condomínio de lotes, na forma do art. 1.358-A do Código Civil, com fins residenciais, que terá a denominação CONDOMÍNIO [nome do condomínio], em conformidade com o projeto aprovado pelo Município de [cidade/Estado] em [dia/mês/ano], com Alvará de Licença para Execução de Obras Particulares n. [número do alvará] expedido em [dia/mês/ano], válido até [dia/mês/ano]. Referido condomínio será constituído pelas obras de infraestrutura com as seguintes características: [descrição das obras de infraestrutura que serão levadas a cabo pelo incorporador]. O CONDOMÍNIO [nome do condomínio] abrangerá, por sua natureza condominial, partes comuns e partes exclusivas, a saber: a) – PARTES DE PROPRIEDADE COMUM OU PARTES

DE CONDOMÍNIO, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, assim descritas: [descrição conforme memorial de incorporação]; e b) PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA, que serão aquelas de propriedade exclusiva ou privativa dos respectivos condôminos, representadas pelos lotes das quadras a seguir descritos:

QUADRA 1

LOTE N. 1, [descrição das características, medidas, confrontações, área e fração ideal no terreno e nas partes comuns].

[...]

A presente incorporação é feita sob o regime do condomínio de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil, e em cumprimento aos dispositivos da Lei Federal n. 4.591/1964, arquivando-se neste Registro, para conhecimento de terceiros, uma das vias do memorial e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da Lei n. 4.591/1964. A incorporadora declarou que a presente incorporação não está sujeita ao prazo de carência [OBS.: se estiver sujeita ao prazo de carência, descrevê-lo e indicar as condições para a desistência]. O custo global da construção da infraestrutura a cargo do incorporador está orçado em R\$ [valor, inclusive por extenso], e o terreno estimado em R\$ [valor, inclusive por extenso], totalizando R\$ [valor, inclusive por extenso]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 5

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO E REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (CONSTRUÇÃO)

Procede-se à presente, nos termos do Requerimento, datado de [dia/mês/ano], com firma reconhecida, juntamente com cópia autenticada do Instrumento de Procuração, Alvará n. [número do alvará], Certificado de Regularidade da Obra n. [número do certificado], Certidões de Existência do Imobiliário, todos expedidos pela Municipalidade, e Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a fim de constar a CONSTRUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO [nome do condomínio], constituídas de (descrição do que foi construído – guaritas, muros, espaços comunitários etc.), que totaliza a área construída de [área]m² (área por extenso), tendo o empreendimento tomado o n. [número do empreendimento] da [endereço completo]. O valor despendido na referida construção, conforme declaração, foi de R\$ [valor, inclusive por extenso]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

R. [número do registro e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO)

Por instrumento particular de Instituição e Especificação de Condomínio, datado de [dia/mês/ano], com firmas reconhecidas, juntamente com mapa, guia de ART devidamente quitada, Alvará n. [número do alvará], Quadros da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721, Certidões de Valor Venal expedidas pela municipalidade, planilha de custo global da obra e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária [nome da proprietária], com sede em [endereço completo], inscrita no CNPJ/MF sob o n. [número do CNPJ],

instituiu CONDOMÍNIO DE LOTES, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil, sobre o imóvel desta matrícula, que passa a se denominar CONDOMÍNIO [nome do condomínio], o qual é constituído pelas obras de infraestrutura com as seguintes características: [descrição das obras de infraestrutura]. O CONDOMÍNIO [nome do condomínio] abrange, por sua natureza condominial, partes comuns e partes exclusivas, a saber: a) – PARTES DE PROPRIEDADE COMUM OU PARTES DE CONDOMÍNIO, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, assim descritas: [descrição conforme memorial de instituição e especificação]; e b) PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA, que são aquelas de propriedade exclusiva ou privativa dos respectivos condôminos, representadas pelos lotes das quadras a seguir descritos:

QUADRA 1

LOTE N. 1, [descrição das características, medidas, confrontações, área e fração ideal no terreno e nas partes comuns].

[...]

O custo global da construção da infraestrutura a cargo do incorporador está orçado em R\$ [valor, inclusive por extenso], e o terreno estimado em R\$ [valor, inclusive por extenso], totalizando R\$ [valor, inclusive por extenso]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (CONVENÇÃO CONDOMINIAL)

Procede-se à presente, a fim de ficar constando que o Condomínio X objeto do “R.17” retro, reger-se-á pela convenção registrada nesta Serventia Extrajudicial sob n. [número do registro no Livro 03 – Registro Auxiliar], do Livro 03 – Registro Auxiliar. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 6

REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

– [Número do registro no Livro 03 – Registro Auxiliar] – [dia/mês/ano] –

(CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – CONDOMÍNIO [nome do condomínio])

Por instrumento particular de Convenção de Condomínio, datado de [dia/mês/ano], com firmas reconhecidas, juntamente com os demais documentos que embasaram o registro da instituição e especificação do condomínio de lotes, CONDOMÍNIO [nome do condomínio], objeto do R.[número do registro] da Matrícula n. [número da matrícula] desta Serventia, e que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária: [nome da proprietária], com sede em [endereço completo], inscrita no CNPJ/MF sob o n. [número do CNPJ], instituiu condomínio de lotes sobre o imóvel objeto da Matrícula n. [número da matrícula] – Livro 02 – deste Serviço Imobiliário, para que coexistam partes de propriedade exclusiva, designadas lotes, com partes de propriedade comum, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil e da Lei n. 4.591/1964, cujo condomínio passa a denominar-se “CONDOMÍNIO [nome do condomínio]”, localizado na [endereço completo], tendo adotado, para regular as normas, os direitos e as obrigações entre os condôminos, Convenção de Condomínio, descrita adiante em seu inteiro teor: [transcrição das cláusulas da convenção de condomínio]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 7

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE REGIME JURÍDICO E ESPECIFICAÇÃO CONDOMINIAL

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] –
(ALTERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO)

Procede-se à presente, nos termos do Requerimento, datado de [dia/mês/ano], com firma reconhecida, juntamente instrumento particular de Retificação de Instituição e Especificação de Condomínio, datado de [dia/mês/ano], com firmas reconhecidas, mapa, guia de ART devidamente quitada, Alvará n. [número do alvará], Quadros da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721, Certidões de Valor Venal expedidas pela municipalidade, planilha de custo global da obra e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial. A proprietária [nome da proprietária], com sede em [endereço completo], inscrita no CNPJ/MF sob o n. [número do CNPJ], promoveu a retificação da instituição e especificação do CONDOMÍNIO [nome do condomínio], registrado sob o n. R. [número do registro] desta Matrícula, para alterar seu regime jurídico, de condomínio de casas regulado pelo art. 8º, “a”, da Lei n. 4.591/1964, para CONDOMÍNIO DE LOTES, regulado pelo art. 1.358-A do Código Civil, promovendo as adaptações na especificação do condomínio, que passa a ser a seguinte: o CONDOMÍNIO [nome do condomínio] é constituído pelas obras de infraestrutura com as seguintes características: [descrição das obras de infraestrutura]. O CONDOMÍNIO [nome do condomínio] abrange, por sua natureza condominial, partes comuns e partes exclusivas, a saber:

a) – PARTES DE PROPRIEDADE COMUM OU PARTES DE CONDOMÍNIO, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, assim descritas: [descrição conforme memorial de retificação da instituição e especificação]; e b) PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA, que são aquelas de propriedade exclusiva ou privativa dos respectivos condôminos, representadas pelos lotes das quadras a seguir descritos:

QUADRA 1

LOTE N. 1, [descrição das características, medidas, confrontações, área e fração ideal no terreno e nas partes comuns].

[...]

– O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 8

AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO)

Procede-se à presente, autorizada pelo Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação, firmado em [dia/mês/ano], a fim de ficar constando que a incorporação relativa ao Condomínio [nome do condomínio] objeto do “R.[número do registro]” retro, fica submetida ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, previsto nos arts. 31-A a 31-F da Lei n. 4.591/1964. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 9

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULAS

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (ABERTURA DE MATRÍCULA)

Promove-se a presente averbação, autorizada pelo requerimento de [dia/mês/ano], para constar que, conforme solicitado, foram abertas matrículas para cada um dos [número total de lotes] lotes que compõem o condomínio de lotes objeto do R.[número do registro] desta matrícula, consoante a seguinte relação: QUADRA “A”: n° [número da matrícula] a n° [número da matrícula]. – QUADRA “B”: n° [número da matrícula] a n° [número da matrícula]. – [descrever até o último lote e matrícula] – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 10

AUTUAÇÃO DE PROCESSO DE LOTEAMENTO

VOLUME I

PROCESSO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Matrícula n. [número da matrícula]

Empreendimento: “[nome do empreendimento]”

Proprietária: [nome da proprietária].

Parcelamento:

- [número total de lotes] lotes residenciais;
- Sistema Viário
- [número total de áreas verdes] Área Verde;
- [número total de áreas institucionais] Áreas Institucionais;
- [número total de sistema de lazer] Sistema de Lazer.

AUTUAÇÃO

Prenotação: n. [prenotação], em [dia/mês/ano]

CERTIFICO e dou fé, que nesta data, AUTUEI o requerimento e demais documentos que instruem o pedido de Registro de Loteamento de Acesso Controlado, nos termos que acima constam em epígrafe, e como adiante se vê.

[Local e data]

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 11

CERTIDÃO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

PROCEDIMENTO DE REGISTRO DE LOTEAMENTO

Prenotação: [número da prenotação]

CERTIFICO que foi registrado, em [dia/mês/ano], sob o n. R. [número do registro] da Matrícula n. [número da matrícula] do Livro 2 desta Serventia o loteamento de acesso controlado “Residencial [nome de empreendimento]”.

CERTIFICO, mais, que, em [dia/mês/ano], foram abertas matrículas de n. [número da matrícula] a [número da matrícula], referentes a todos os lotes decorrentes do loteamento de acesso controlado “Residencial [nome de empreendimento]”.

[Local e data]

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 12

OFÍCIO PARA PREFEITURA ANTERIORMENTE AO REGISTRO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE [LOCALIDADE]

Ofício número [número do ofício]

Ref.: Artigo 19, “caput” da Lei Federal n. 6.766/1979 (loteamento).

Em atenção ao que dispõe o artigo 19, “caput” da Lei Federal n. 6.766/1979, venho por meio deste informar Vossa Excelência de que foi apresentado nesta Serventia o requerimento datado de [dia/mês/ano], Prenotado sob o n. [prenotação], em [dia/mês/ano], subscrito por [nome do proprietário]. sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. [número do CNPJ], localizada à [endereço completo], acompanhado de Memorial Descritivo e demais documentos, relativos ao pedido de registro do LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO do imóvel situado nesta cidade de [cidade/Estado], constituído de uma área de [área total], imóvel descrito na Matrícula nº [número da matrícula], Comarca de [nome da Comarca], denominado “[nome do empreendimento]”, os quais se encontram depositados nesta Serventia, nos termos do que dispõe o art. 18 da Lei 6.766/1979, passando referido imóvel, após o loteamento a ser constituído de [número total de lotes] NOVOS LOTES, designados lotes divididos em [número de quadras] quadras, tudo em conformidade com o Decreto Municipal nº [número do Decreto Municipal], de [dia/mês/ano], Planta e Memorial Descritivo de [dia/mês/ano], os quais foram qualificados e se encontram em ordem, sendo que os editais serão publicados na imprensa local, nos dias [dias/mês/ano], e o prazo de 15 dias para apresentação de impugnação vencerá em [dia/mês/ano] ([dia da semana]), após o qual, sem a apresentação de impugnação, será o mesmo registrado.

[Local e data]

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 13
OFÍCIO PARA A PREFEITURA APÓS O REGISTRO

OFÍCIO n. [número do ofício]

REGISTRO DE LOTEAMENTO

À PREFEITURA MUNICIPAL DE [LOCALIDADE]

Pelo presente, informo, com base no art. 19, § 5º, da Lei n. 6.766/1979, que foi efetuado, na data de [dia/mês/ano], o registro do loteamento de acesso controlado “[nome do empreendimento]”, em área de propriedade da [nome da proprietária], sob o n. R.[número do registro] da Matrícula n. [número da matrícula] desta Serventia. Segue, em anexo, a correspondente certidão do ato praticado.

[Local e data]

Atenciosamente,

[Nome e assinatura do Oficial]

MODELO 14

EDITAL DE LOTEAMENTO

[nome do Oficial], Oficial do [denominação da Serventia], FAZ SABER, a todos quantos virem este EDITAL ou dele tomarem conhecimento, que, de acordo com atribuição conferida pela Lei Federal 6.766/1979, foi apresentado o requerimento datado de [dia/mês/ano], prenotado sob o n. [prenotação], em [dia/mês/ano], subscrito por [nome do proprietário], sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. [número do CNPJ], localizada à [endereço completo], acompanhado de Memorial Descritivo e demais documentos relativos ao pedido de registro do LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO (art. 2º, § 8º, da Lei n. 6.766/1979) do imóvel situado nesta cidade de [cidade/Estado], constituído de uma área de [área total], com a seguinte descrição: [descrição do loteamento], objeto da Matrícula nº [número de matrícula], Comarca de [cidade/Estado], denominado “[nome do empreendimento]”, os quais se encontram depositados nesta Serventia, nos termos do que dispõe o art. 18 da Lei 6.766/1979, passando referido imóvel, após o loteamento a ser constituído de [número de lotes] NOVOS LOTES, designados lotes divididos em [número de quadras] quadras, tudo em conformidade com o Decreto Municipal nº [número do Decreto Municipal], de [dia/mês/ano], Planta e Memorial Descritivo e croqui de Localização abaixo. Ficam avisados os interessados de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro de 15 (quinze) dias contados da última publicação, RECLAMAR contra o LOTEAMENTO, por escrito perante o Oficial de [denominação da Serventia], situado na [endereço completo], de segunda a sexta-feira, no horário das [horário de atendimento da Serventia], e se não houver impugnação por parte de terceiros no prazo legal de 15 dias, uma vez satisfeitas todas as exigências legais, será feito o registro na forma do parágrafo 1º do artigo 19, da mencionada Lei. Dado e passado aos [dia/mês/ano]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]) –.

OBS: Juntamente com o edital deve ser publicado “pequeno desenho de localização da área”, conforme art. 19, caput, da Lei n. 6.766/1979.

MODELO 15

REGISTRO DE LOTEAMENTO

R. [número do registro e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (LOTEAMENTO) Promove-se o presente registro, autorizado pelo requerimento datado de [dia/mês/ano], com firma reconhecida, de conformidade com as plantas e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal em [dia/mês/ano] e pelo Graprohhab em [dia/mês/ano] (Certificado Graprohhab n. [número do certificado]), Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado com a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) n. [número do termo de compromisso] em [dia/mês/ano] e demais documentos e certidões exigidos pela Lei n. 6.766/1979, os quais foram devidamente autuados e arquivados nesta Serventia, para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi implantado o [denominação do loteamento], sob a modalidade de loteamento de acesso controlado, nos termos do art. 2º, § 8º, da Lei n. 6.766/1979, conforme aprovação da Prefeitura Municipal por meio do Decreto n. [número do Decreto Municipal], com as seguintes características: 1) ÁREA TOTAL LOTEADA: [metragem da área total] METROS QUADRADOS (100%); 2) ÁREA DOS LOTES: [metragem da área dos lotes] METROS QUADRADOS ([percentual]); 3) COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO: o empreendimento se compõe de [número de quadras] QUADRAS denominadas [denominação das quadras], e o total de [número de lotes] LOTES, sendo [número de lotes residenciais] residenciais e [número de lotes não residenciais] não residencial, na proporção de [número de lotes] lotes na quadra [denominação da quadra], nomeados de lotes [número] a [número]; [número de lotes] na quadra [denominação da quadra], nomeados de lotes [número] a [número]; [...]; 4) SISTEMA VIÁRIO: com área de [metragem do sistema viário] METROS QUADRADOS ([percentual]), composto por [número de ruas] ruas, denominadas [denominação das ruas], e [número de avenidas] avenida, denominada [denominação da avenida]; 5) ÁREA INSTITUCIONAL: com área de [metragem da área institucional] METROS QUADRADOS ([percentual]);

6) SISTEMA DE LAZER: com área de [metragem da área de lazer] METROS QUADRADOS ([percentual]); 7) ÁREA VERDE: com área de [metragem da área verde] METROS QUADRADOS ([percentual]). CRONOGRAMA DE OBRAS: As obras de infraestrutura do loteamento serão realizadas em [número de meses] meses, conforme cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal em [dia/mês/ano], e sua realização foi garantida mediante a Escritura Pública de Caução com Constituição de Garantia Hipotecária de Imóveis, lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca de [cidade/Estado], no Livro nº [número do livro], páginas [número da página], em [dia/mês/ano], no valor de R\$ [valor, inclusive, por extenso], a ser registrada em [dia/mês/ano], sob “R.[número do registro]” da Matrícula nº [número da matrícula]. ARQUIVO: Ficam os documentos exigidos pelo artigo 18 da Lei n. 6.766/1979 arquivados nesta Serventia em pasta própria. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 16

HIPOTECA PARA GARANTIA DAS OBRAS

R. [número do registro e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (HIPOTECA)

Por Escritura Pública de Caução com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada pelo Tabelião de Notas de [cidade/Estado], no Livro nº [número do livro], páginas [número da página], datada de [dia/mês/ano], e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, a proprietária [denominação da proprietária], já qualificada, deu ao MUNICÍPIO DE [Município], pessoa jurídica de direito público, com sede e estabelecida na [endereço completo], inscrito no CNPJ/MF sob n. [número do CNPJ], para a garantia da realização das obras de infraestrutura, a serem feitas, no loteamento de acesso controlado denominado “[denominação do loteamento]”, em primeira, única e especial HIPOTECA, e sem concorrência de terceiros, com vencimento final em [dia/mês/ano], os seguintes lotes de terrenos: [indicar a numeração dos lotes] da quadra [denominação da quadra]; [...], totalizando [número de lotes] lotes; todos localizados no loteamento acima descrito, no valor estimado de R\$ [valor, inclusive por extenso] cada lote, totalizando o valor de R\$ [valor, inclusive por extenso]. Os lotes onerados, serão liberados em etapas, pela outorgada credora, assim que forem executadas as obras de infraestrutura e após o cumprimento dos serviços ou encargos por parte dos outorgantes hipotecantes, demais encargos constantes do título. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 17

AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS)

Procede-se à presente, a fim de consignar que, de conformidade com a cláusula [indicação da cláusula] do contrato-padrão do compromisso de compra e venda do [denominação do loteamento], arquivado nesta Serventia, os lotes deste loteamento estão gravados com as seguintes restrições convencionais: “(...) ficando ainda terminantemente proibido (a) o desmembramento do lote, mesmo para qualquer tipo de fusão ao terreno confrontante, e (b) sua destinação para qualquer fim que não seja o eminentemente residencial.”

– O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 18

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULAS

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (ABERTURA DE MATRÍCULA)

Promove-se a presente averbação, autorizada pelo requerimento de [dia/mês/ano], para constar que, conforme solicitado, foram abertas matrículas para cada um dos [número total de lotes] lotes e das [número de áreas públicas] áreas públicas, consoante a seguinte relação: [denominação da quadra]: n° [número da matrícula] a n° [número da matrícula]; [denominação da quadra]: n° [número da matrícula] a n° [número da matrícula]. [...] – ÁREA INSTITUCIONAL: n° [número da matrícula]. – ÁREA VERDE: n° [número da matrícula]. – SISTEMA DE LAZER: n° [número da matrícula]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] ([nome do Oficial]). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 19

AVERBAÇÃO DE FECHAMENTO DO LOTEAMENTO

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (FECHAMENTO DO LOTEAMENTO)

Procede-se à presente, em atendimento ao requerimento firmado em [dia/mês/ano], a fim de ficar constando que foi autorizado o fechamento do loteamento [denominação do loteamento], objeto do “R.[número do registro]” retro, que passa a se submeter ao regime jurídico do loteamento de acesso controlado previsto no art. 2º, § 8º, da Lei n. 6.766/1979, conforme Decreto Municipal n. [número do Decreto Municipal]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] (Nome do Oficial). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

MODELO 20

AVERBAÇÃO DE ABERTURA DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

AV. [número da averbação e matrícula] – Em [dia/mês/ano] – (ABERTURA DO LOTEAMENTO)

Procede-se à presente, em atendimento ao requerimento firmado em [dia/mês/ano], a fim de ficar constando que foi determinada a abertura do loteamento [denominação do loteamento], objeto do “R.[número do registro]” retro, que antes se submetia ao regime jurídico do loteamento de acesso controlado previsto no art. 2º, § 8º, da Lei n. 6.766/1979, e agora passa a se submeter ao regime geral dos loteamentos previstos na Lei n. 6.766/1979, conforme Decreto Municipal n. [número do Decreto Municipal]. – O Oficial, [assinatura do Oficial] (Nome do Oficial). – Prenotação n. [prenotação], de [dia/mês/ano]. –

PARTE 3

PLANILHA 1

DOCUMENTOS PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO CONDOMÍNIO DE LOTES

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S = SIM N = NÃO NA = NÃO SE APLICA

1) REQUERIMENTO

	S	N	NA
1. Requerimento com firma reconhecida subscrito pelo incorporador.			
1.1 Pessoa física: nome completo (sem abreviaturas), nacionalidade, número do RG e órgão expedidor, cadastro de pessoa física (CPF), profissão, domicílio e residência, endereço eletrônico (e-mail), filiação, estado civil e, se for o caso, se convive em união estável.			
1.1.1 Anuência do cônjuge ou companheiro.			
1.2 Pessoa jurídica: denominação, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (e-mail).			
1.2.1 Qualificação do administrador que representa a pessoa jurídica.			
1.3 Indicação do endereço do imóvel a ser objeto de incorporação, com indicação do número da matrícula ou da transcrição (com indicação do livro e folha)			
1.4 Indicação da denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (no caso, condomínio de lotes).			

2) CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL VIGENTE (PESSOA JURÍDICA)

	S	N	NA
2. Contrato ou estatuto social vigente, se houver pessoa jurídica.			
2.1 Última alteração consolidando o contrato/estatuto.			
2.2 Certidão simplificada da Junta Comercial atualizada, se sociedade empresária.			
2.3 Certidão do Registro Civil de Pessoa Jurídica, se sociedade simples.			
2.4 Ata de eleição dos administradores (se os administradores não constam do contrato/estatuto).			
2.5 Comprovante de inscrição no CNPJ.			

3) MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

	S	N	NA
3. Memorial de incorporação subscrito pelo incorporador e pelo responsável técnico, com firma reconhecida.			

4) TÍTULO DE PROPRIEDADE OU EQUIVALENTE

	S	N	NA
4. Título de propriedade ou equivalente			
4.1 Apresentar o título em si, no original, por certidão ou cópia autenticada			
4.2 Certidão do registro do título atualizada (30 dias)			

5) CERTIDÕES DE TRIBUTOS

	S	N	NA
5. Certidões de tributos (em nome do incorporador, dos alienantes do terreno, do promissário e do cessionário, seus cônjuges ou companheiros).			
5.1 Certidão Negativa do ITR emitida pela Receita Federal (se foi rural nos últimos 5 anos).			
5.2 Certidão de Regularidade Fiscal emitida pela Receita Federal.			
5.3 Certidão estadual de Dívida Ativa emitida pela Procuradoria do Estado.			
5.4 Certidão estadual de débitos não inscritos em Dívida Ativa emitida pela Secretaria da Fazenda.			
5.5 Certidão de tributos e taxas municipais (sobre o imóvel).			
5.6 Certidão municipal relativa ao Imposto sobre Serviços (ISSQN).			
5.7 Verificar se as certidões têm prazo nelas definido ou na legislação; caso negativo, verificar se as Normas de Serviço ou o Código de Normas da Corregedoria Estadual preveem algum prazo; caso não, adotar o prazo razoável de 6 meses.			
5.8 Confirmar na internet a veracidade das certidões, se disponível essa ferramenta.			

6) CERTIDÕES FORENSES

	S	N	NA
6. Certidões forenses (em nome do incorporador, dos alienantes do terreno, do promissário e do cessionário, seus cônjuges ou companheiros, extraídas na Comarca da situação do imóvel e na do domicílio das pessoas indicadas).			
6.1 Certidão do distribuidor cível da Justiça Estadual.			
6.2 Certidão dos juizados especiais da Justiça Estadual.			
6.3 Certidão criminal da Justiça Estadual.			
6.4 Certidão cível, criminal e do juizado especial da Justiça Federal.			
6.5 Certidão do distribuidor da Justiça do Trabalho.			
6.6 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).			
6.7 Certidões de objeto e pé relativas aos eventuais processos existentes ou print do acompanhamento processual.			
6.8 Verificar se as certidões têm prazo nelas definido ou na legislação; caso negativo, verificar se as Normas de Serviço ou o Código de Normas da Corregedoria Estadual preveem algum prazo; caso não, adotar o prazo razoável de 6 meses.			
6.9 Confirmar na internet a veracidade das certidões, se disponível essa ferramenta.			
OBS: No caso das certidões criminais, devem ser extraídas em nome da pessoa jurídica e de seus representantes legais.			

7) CERTIDÕES DOS CARTÓRIOS DE PROTESTO

	S	N	NA
7. Certidões dos cartórios de protesto abarcando os últimos 5 anos (em nome do incorporador, dos alienantes do terreno, do promissário e do cessionário, seus cônjuges ou companheiros, extraídas na Comarca da situação do imóvel e na do domicílio das pessoas indicadas).			
7.1 Verificar se as certidões têm prazo nelas definido ou na legislação; caso negativo, verificar se as Normas de Serviço ou o Código de Normas da Corregedoria Estadual preveem algum prazo; caso não, adotar o prazo razoável de 6 meses.			
7.2 Confirmar na internet a veracidade das certidões ou do selo eletrônico, se disponível essa ferramenta.			

8) CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

	S	N	NA
8. Certidão de ônus reais emitida pelo Registro de Imóveis (30 dias).			

9) HISTÓRICO VINTENÁRIO

	S	N	NA
9. Histórico vintenário subscrito pelo incorporador com firma reconhecida.			

10) CERTIDÕES VINTENÁRIAS

	S	N	NA
10. Certidões vintenárias de registro emitidas pelo Registro de Imóveis (30 dias).			

11) PROJETO DE CONSTRUÇÃO APROVADO

	S	N	NA
11. Projeto de construção das obras de infraestrutura.			
11.1 Planta da construção das obras de infraestrutura em si.			
11.2 Planta do empreendimento com todas suas características			
11.3 Aprovação do Município.			
11.4 Aprovação de órgão estadual e/ou metropolitano, se exigível de acordo com a legislação estadual.			
11.5 Licenciamento ambiental, se exigível.			
11.6 Assinatura dos documentos, com firma reconhecida, pelo profissional técnico e pelo incorporador.			
11.7 Alvará de execução das obras.			

12) CÁLCULO DAS ÁREAS

	S	N	NA
12. Cálculo das áreas (Quadros I, II e IV-B.1 da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721) subscritos pelo profissional técnico responsável pela obra e pelo incorporador, com as firmas reconhecidas.			

13) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS

	S	N	NA
13. Certidão de Regularidade Fiscal emitida pela Receita Federal (que abarca a exigência do art. 32, “f”, da Lei n. 4.591/1964 relativamente à certidão negativa de débitos previdenciários).			
13.1 Verificar se está dentro do prazo de validade nela previsto.			
13.2 Confirmar a autenticidade no site da Receita Federal.			
13.3 Extrair a certidão em nome do incorporador e dos titulares de direitos reais sobre o imóvel.			

14) MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA

	S	N	NA
14. Memorial descritivo das especificações da obra (quadros V a VIII da Norma Técnica da ABNT NBR n. 12.721) assinados pelo incorporador e pelo responsável técnico com as firmas reconhecidas.			

15) AVALIAÇÃO DO CUSTO DA OBRA

	S	N	NA
15. Orçamento do custo da obra atualizado (quadros III e IV-A da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721) assinado pelo incorporador e pelo responsável técnico, com a firma reconhecida.			

16) DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS

	S	N	NA
16. Instrumento de discriminação das frações ideais e respectivas unidades, subscrito pelo incorporador e pelo responsável técnico, com a firma reconhecida.			
16.1 Essa declaração pode vir apartada ou compor o memorial de incorporação (item 3).			

17) MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

	S	N	NA
17. Minuta da convenção de condomínio, subscrita pelo incorporador com firma reconhecida.			

18) DECLARAÇÃO DA PARCELA DO PREÇO A QUE SE REFERE O ART. 39, II DA LEI N. 4.591/1964

	S	N	NA
18. Declaração da parcela do preço a que se refere o art. 39, II, da Lei n. 4.591/1964, subscrita pelo incorporador com firma reconhecida, se for o caso.			
18.1. Essa declaração pode vir apartada ou compor o memorial de incorporação (item 3).			

19) MANDATO

	S	N	NA
19. Certidão do instrumento público de mandato nos casos do art. 31, § 1º, da Lei n. 4.591/1964.			

20) DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

	S	N	NA
20. Declaração do prazo de carência subscrita pelo incorporador com firma reconhecida, se for o caso.			
20.1 Essa declaração pode vir apartada ou compor o memorial de incorporação (item 3).			

21) ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA

	S	N	NA
21. Atestado de idoneidade financeira emitido por estabelecimento de crédito com firma reconhecida.			
21.1 Deverá conter, ao menos, o nome/denominação do incorporador, seu CPF ou CNPJ, o imóvel no qual será realizada a incorporação e o nome do empreendimento.			
21.2 Deverá vir acompanhado da procuração e, se o caso, substabelecimento que autorizam o subscritor a representar a instituição financeira declarante.			

22) ART/RRT

	S	N	NA
22. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), se o profissional técnico for vinculado ao CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), se o profissional técnico for vinculado ao CAU.			

23) CONTRATO-PADRÃO

	S	N	NA
23. Contrato-padrão (a apresentação é facultativa, mas, se apresentado, o Registrador deve qualificar suas cláusulas).			

24) PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

	S	N	NA
24. Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação, subscrito pelo incorporador com firma reconhecida, se adotado o regime da afetação (a adoção é facultativa).			

25) CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

	S	N	NA
25. Certidão do valor venal do imóvel (ou carnê de IPTU).			

26) PLANTA DOS ABRIGOS DE VEÍCULO

	S	N	NA
1. Declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.			
2. Declaração no sentido de que as garagens estão compreendidas dentro de cada lote, estando dispensado da apresentação de declaração específica e plantas elucidativas (art. 32, “p” da Lei n. 4.591/1964.			

ATENÇÃO: Essa planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses tratadas na parte teórica deste Caderno.

NOTA 1: Verificar nas Normas de Serviço ou no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado, bem como na legislação estadual e municipal, se existem outras exigências para o título em exame.

PLANILHA 2

DOCUMENTOS PARA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES (ANTECEDIDO POR INCORPORAÇÃO)

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S = SIM N = NÃO NA = NÃO SE APLICA

1) REQUERIMENTO

	S	N	NA
1. Requerimento com firma reconhecida subscrito pelo incorporador.			
1.1 Pessoa física: nome completo (sem abreviaturas), nacionalidade, número do RG e órgão expedidor, cadastro de pessoa física (CPF), profissão, domicílio e residência, endereço eletrônico (e-mail), filiação, estado civil e, se for o caso, se convive em união estável.			
1.1.1 Anuência do cônjuge ou companheiro.			
1.2 Pessoa jurídica: denominação, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (e-mail).			
1.2.1 Qualificação do administrador que representa a pessoa jurídica.			
1.3 Indicação do endereço do imóvel a ser objeto da instituição/especificação condominial, com indicação do número da matrícula ou da transcrição (com indicação do livro e folha).			
1.4 Indicação da denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (no caso, condomínio de lotes).			
1.5 Solicitação de averbação da construção das obras de infraestrutura.			
1.6 Remissão à realização da incorporação, com número de seu registro, e ao fato de não ter havido alterações nas especificações técnicas.			

OBS: Se houver alterações nas especificações técnicas com relação ao que foi arquivado na incorporação, deverão ser apresentados novos documentos técnicos subscritos pelo profissional técnico, pelo incorporador e pelos adquirentes, com firma reconhecida.

2) CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL VIGENTE (PESSOA JURÍDICA)

	S	N	NA
2. Contrato ou estatuto social vigente, se houver pessoa jurídica.			
2.1 Última alteração consolidando o contrato/estatuto.			
2.2 Certidão simplificada da Junta Comercial atualizada, se sociedade empresária.			
2.3 Certidão do Registro Civil de Pessoa Jurídica, se sociedade simples.			
2.4 Ata de eleição dos administradores (se os administradores não constam do contrato/estatuto).			
2.5 Comprovante de inscrição no CNPJ.			

3) CERTIDÃO DE CONCLUSÃO E REGULARIDADE DA OBRA

	S	N	NA
3. Certificado de conclusão e regularidade das obras emitido pelo Município (habite-se, alvará de conservação, auto de regularização ou documento similar).			

4) CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

	S	N	NA
4. Certidão do valor venal do imóvel (ou carnê de IPTU).			

5) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS

	S	N	NA
5. Certidão negativa das contribuições previdenciárias incidentes sobre a obra.			
5.1 Verificar se está dentro do prazo de validade nela previsto.			
5.2 Confirmar a autenticidade no site da Receita Federal.			

6) ORÇAMENTO ATUALIZADO DA OBRA

	S	N	NA
6. Orçamento atualizado da obra (quadros III e IV-A da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721) assinado pelo incorporador e pelo responsável técnico, com a firma reconhecida.			

7) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

	S	N	NA
7. Convenção de condomínio subscrita por 2/3 dos titulares de direitos reais sobre as unidades, com as firmas reconhecidas.			

ATENÇÃO: Essa planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses tratadas na parte teórica deste Caderno.

NOTA 1: Verificar nas Normas de Serviço ou no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado, bem como na legislação estadual e municipal, se existem outras exigências para o título em exame.

PLANILHA 3

DOCUMENTOS PARA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES (SEM PRÉVIA INCORPORAÇÃO)

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S = SIM N = NÃO NA = NÃO SE APLICA

1) REQUERIMENTO

	S	N	NA
1. Requerimento com firma reconhecida subscrito pelos proprietários e titulares de direitos reais.			
1.1 Pessoa física: nome completo (sem abreviaturas), nacionalidade, número do RG e órgão expedidor, cadastro de pessoa física (CPF), profissão, domicílio e residência, endereço eletrônico (e-mail), filiação, estado civil e, se for o caso, se convive em união estável.			
1.1.1 Anuência do cônjuge ou companheiro.			
1.2 Pessoa jurídica: denominação, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (e-mail).			
1.2.1 Qualificação do administrador que representa a pessoa jurídica.			
1.3 Indicação do endereço do imóvel a ser objeto da instituição/ especificação condominial, com indicação do número da matrícula ou da transcrição (com indicação do livro e folha)			
1.4 Indicação da denominação do condomínio e o regime jurídico a que se submeterá (no caso, condomínio de lotes)			

2) CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL VIGENTE (PESSOA JURÍDICA)

	S	N	NA
2. Contrato ou estatuto social vigente, se houver pessoa jurídica.			
2.1 Última alteração consolidando o contrato/estatuto.			
2.2 Certidão simplificada da Junta Comercial atualizada, se sociedade empresária.			
2.3 Certidão do Registro Civil de Pessoa Jurídica, se sociedade simples.			
2.4 Ata de eleição dos administradores (se os administradores não constam do contrato/estatuto).			
2.5 Comprovante de inscrição no CNPJ.			

3) PROJETO DE CONSTRUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

	S	N	NA
3. Projeto de construção das obras de infraestrutura.			
3.1 Planta da construção das obras de infraestrutura em si.			
3.2 Planta do empreendimento com todas as suas características.			
3.3 Aprovação do Município.			
3.4 Aprovação de órgão estadual e/ou metropolitano, se exigível de acordo com a legislação estadual.			
3.5 Licenciamento ambiental, se exigível.			
3.6 Assinatura dos documentos, com firma reconhecida, pelo profissional técnico e proprietários/titulares de direitos sobre o imóvel.			

4) INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

	S	N	NA
4. Instrumento de instituição e especificação do condomínio de lotes, contendo a discriminação das unidades autônomas, das áreas comuns, da infraestrutura e das frações ideais, subscrito pelo profissional técnico e por todos os proprietários e titulares de direitos reais, seus cônjuges ou companheiros, com firma reconhecida.			

5) CÁLCULO DAS ÁREAS

	S	N	NA
5. Cálculo das áreas (Quadros I, II e IV-B.1 da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721) subscritos pelo profissional técnico responsável pela obra e pelos proprietários/titulares de direitos reais, com as firmas reconhecidas.			

6) MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA

	S	N	NA
6. Memorial descritivo das especificações da obra (quadros V a VIII da Norma Técnica da ABNT NBR n. 12.721) assinados pelos proprietários/titulares de direitos reais e pelo responsável técnico com as firmas reconhecidas.			

7) PLANILHA DO CUSTO ATUALIZADO DA OBRA

	S	N	NA
7. Planilha do custo atualizado da obra assinado pelo responsável técnico, com a firma reconhecida (quadros III e IV-A da Norma Técnica da ABNT NBR 12.721).			

8) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

	S	N	NA
8. Convenção de condomínio subscrita por 2/3 dos titulares de direitos reais sobre as unidades, com as firmas reconhecidas.			

9) ART/RRT

	S	N	NA
9. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), se o profissional técnico for vinculado ao CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), se o profissional técnico for vinculado ao CAU.			

10) CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

	S	N	NA
10. Certidão do valor venal do imóvel (ou carnê do IPTU).			
OBS: Para a instituição e especificação do condomínio de lotes diretamente será imprescindível que as obras de infraestrutura já estejam concluídas e tenham sido averbadas na matrícula do imóvel. Nada obsta que se solicite concomitantemente o pedido de averbação da construção (no mesmo requerimento da instituição/especificação ou em documento apartado), apresentando-se certificado de regularidade da obra emitido pelo Município e certidão negativa das contribuições previdenciárias incidentes sobre a obra.			

ATENÇÃO: Essa planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses tratadas na parte teórica deste Caderno.

NOTA 1: Verificar nas Normas de Serviço ou no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado, bem como na legislação estadual e municipal, se existem outras exigências para o título em exame.

PLANILHA 4

DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

PROTOCOLO

MATRÍCULA

S = SIM N = NÃO NA = NÃO SE APLICA

1) REQUERIMENTO

	S	N	NA
1. Requerimento com firma reconhecida subscrito pelo loteador			
1.1 Pessoa física: nome completo (sem abreviaturas), nacionalidade, número do RG e órgão expedidor, cadastro de pessoa física (CPF), profissão, domicílio e residência, endereço eletrônico (e-mail), filiação, estado civil e, se for o caso, se convive em união estável.			
1.1.1 Anuência do cônjuge ou companheiro.			
1.2 Pessoa jurídica: denominação, CNPJ, sede social, endereço eletrônico (e-mail).			
1.2.1 Qualificação do administrador que representa a pessoa jurídica.			
1.3 Indicação do endereço do imóvel a ser loteado, com indicação do número da matrícula ou da transcrição (com indicação do livro e folha)			
1.4 Indicação da denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (loteamento de acesso controlado).			

2) CONTRATO OU ESTATUTO SOCIAL VIGENTE (PESSOA JURÍDICA)

	S	N	NA
2. Contrato ou estatuto social vigente, se houver pessoa jurídica.			
2.1 Última alteração consolidando o contrato/estatuto.			
2.2 Certidão simplificada da Junta Comercial atualizada, se sociedade empresária.			
2.3 Certidão do Registro Civil de Pessoa Jurídica, se sociedade simples.			
2.4 Ata de eleição dos administradores (se os administradores não constam do contrato/estatuto).			
2.5 Comprovante de inscrição no CNPJ.			

3) TÍTULO DE PROPRIEDADE

	S	N	NA
3. Título de propriedade.			
3.1 Apresentar o título em si, no original, por certidão ou cópia autenticada.			
3.2 Certidão do registro do título atualizada (30 dias).			

4) HISTÓRICO VINTENÁRIO

	S	N	NA
4. Histórico vintenário subscrito pelo loteador com firma reconhecida			
4.1 Títulos aquisitivos dos últimos 20 anos, no original, por certidão ou cópia autenticada.			
4.2 Certidões vintenárias de registro emitidas pelo Registro de Imóveis (30 dias).			

5) CERTIDÃO DE TRIBUTOS

	S	N	NA
5. Certidões de tributos.			
5.1 Certidão Negativa do ITR emitida pela Receita Federal (imóvel que foi rural nos últimos 5 anos).			
5.2 Certidão de Regularidade Fiscal emitida pela Receita Federal.			
5.3 Certidão estadual de Dívida Ativa emitida pela Procuradoria do Estado.			
5.4 Certidão estadual de débitos não inscritos em Dívida Ativa emitida pela Secretaria da Fazenda.			
5.5 Certidão de tributos e taxas municipais (sobre o imóvel).			
5.6 Certidão municipal relativa ao Imposto sobre Serviços (ISSQN).			
5.7 Verificar se as certidões têm prazo nelas definido ou na legislação; caso negativo, verificar se as Normas de Serviço ou o Código de Normas da Corregedoria Estadual preveem algum prazo; caso não, adotar o prazo razoável de 6 meses.			
5.8 Confirmar na internet a veracidade das certidões, se disponível essa ferramenta.			

6) CERTIDÕES FORENSES

	S	N	NA
6. Certidões forenses abrangendo os últimos 10 anos (em nome do loteador e dos proprietários/titulares de direitos reais antecessores no período de 10 anos, inclusive cônjuges ou companheiros, extraídas na Comarca da situação do imóvel e na do domicílio das pessoas indicadas).			
6.1 Certidão do distribuidor cível da Justiça Estadual.			
6.2 Certidão dos juizados especiais da Justiça Estadual.			
6.3 Certidão criminal da Justiça Estadual.			
6.4 Certidão cível, criminal e do juizado especial da Justiça Federal.			
6.5 Certidão do distribuidor da Justiça do Trabalho.			
6.6 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).			
6.7 Certidões de objeto e pé relativas aos eventuais processos existentes ou print do acompanhamento processual.			
6.8 Verificar se as certidões têm prazo nelas definido ou na legislação; caso negativo, verificar se as Normas de Serviço ou o Código de Normas da Corregedoria Estadual preveem algum prazo; caso não, adotar o prazo razoável de 6 meses.			
6.9 Confirmar na internet a veracidade das certidões, se disponível essa ferramenta.			
OBS 1: No caso das certidões criminais, devem ser extraídas em nome da pessoa jurídica e de seus representantes legais.			
OBS 2: Considerando que o procedimento de loteamento exige a obtenção de certidão dos proprietários e titulares de direito real antecessores pelo período de 10 anos, bem como que essas certidões devem ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e na Comarca de seu domicílio, sugerimos a exigência de declaração do domicílio, subscrita pelo loteador com firma reconhecida, sob as penas da lei, referente a ele e a todos os antecessores no decênio.			

7) CERTIDÕES DOS CARTÓRIOS DE PROTESTO

	S	N	NA
7. Certidões dos cartórios de protesto abarcando os últimos 10 anos (em nome do loteador e dos proprietários/titulares de direitos reais antecessores no período de 10 anos, inclusive cônjuges ou companheiros, extraídas na Comarca da situação do imóvel e na do domicílio das pessoas indicadas).			
7.1 Verificar se as certidões têm prazo nelas definido ou na legislação; caso negativo, verificar se as Normas de Serviço ou o Código de Normas da Corregedoria Estadual preveem algum prazo; caso não, adotar o prazo razoável de 6 meses.			
7.2 Confirmar na internet a veracidade das certidões ou do selo eletrônico, se disponível essa ferramenta.			

8) CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

	S	N	NA
8. Certidão de ônus reais emitida pelo Registro de Imóveis (30 dias).			

9) MEMORIAL DESCRITIVO

	S	N	NA
9. Memorial descritivo subscrito pelo loteador e pelo responsável técnico com firma reconhecida.			

10) MAPAS E PLANTAS

	S	N	NA
10. Mapas e plantas subscritos pelo loteador e pelo responsável técnico com firma reconhecida.			

11) APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO PELO MUNICÍPIO

	S	N	NA
11. Aprovação do loteamento pelo Município (Atenção: prazo de caducidade de 180 dias).			
11.1 A aprovação do loteamento sob o regime de acesso controlado poderá vir no próprio ato de aprovação do loteamento ou ato apartado e específico.			

12) APROVAÇÃO DO ÓRGÃO ESTADUAL E/OU METROPOLITANO

	S	N	NA
12. Aprovação de órgão estadual e/ou metropolitano, se exigível de acordo com a legislação estadual.			

13) LICENCIAMENTO AMBIENTAL

	S	N	NA
13. Licenciamento ambiental.			

14) TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

	S	N	NA
14. Termo de Verificação de Obras expedido pelo Município, se as obras estiverem concluídas.			

15) CRONOGRAMA DAS OBRAS

	S	N	NA
15. Cronograma das obras a serem realizadas, se não foram feitas previamente, que deverá conter o prazo (que não pode exceder a 4 anos) e as etapas da obra a serem concluídas, subscrito pelo loteador, com firma reconhecida, e aprovado pela Municipalidade.			

16) GARANTIA DAS OBRAS

	S	N	NA
16. Instrumento de garantia das obras (se se tratar de hipoteca, atentar para a necessidade de escritura pública nos casos do art. 108 do Código Civil).			

17) ACEITAÇÃO DA GARANTIA PELO MUNICÍPIO

	S	N	NA
17. Documento que evidencie a aceitação do Município relativamente à garantia oferecida, caso não haja intervenção e aceitação do Município no próprio instrumento da garantia.			

18) CONTRATO-PADRÃO

	S	N	NA
18. Contrato-padrão subscrito com firma reconhecida pelo loteador (é obrigatório e a legalidade de suas cláusulas deve ser examinada).			
18.1 Atentar para a existência de restrições convencionais no contrato-padrão.			
OBS: Sugerimos a exigência de declaração expressa, assinada pelo loteador, com firma reconhecida, descrevendo quais são as restrições convencionais, ou atestando que não existem restrições convencionais, para maior clareza.			

19) DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO

	S	N	NA
19. Declaração de anuência ao registro do loteamento do cônjuge/companheiro do loteador, com firma reconhecida, caso ele não tenha participado do requerimento.			

20) ART/RRT

	S	N	NA
20. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), se o profissional técnico for vinculado ao CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), se o profissional técnico for vinculado ao CAU.			

21) CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

	S	N	NA
21. Certidão do valor venal do imóvel (ou carnê do IPTU).			

ATENÇÃO: Essa planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses tratadas na parte teórica deste Caderno.

NOTA 1: Verificar nas Normas de Serviço ou no Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do respectivo Estado, bem como na legislação estadual e municipal, se existem outras exigências para o título em exame.

PARTE 4

LEGISLAÇÃO CORRELATA

1. LEI N. 4.591, de 16 de dezembro de 1964: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4591.htm>.
2. LEI N. 4.864, de 29 de novembro de 1965: Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/Leis/L4864.htm>.
3. LEI N. 6.766, de 19 de dezembro de 1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6766.htm>.
4. LEI N. 10.406, de 10 de janeiro de 2002: Institui o Código Civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm>.
5. LEI N. 13.465, de 11 de julho de 2017: Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de

1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>.

PARTE 5

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMADEI, Vicente de Abreu. A Lei 13.465/17 – visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes. ARISPJUS, São Paulo, ano II, set./dez. de 2017, p. 14-22.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Revista do Superior Tribunal de Justiça, Brasília, v. 225, p. 546-568, jan./mar. de 2012. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-eletronica-2012_225.pdf>. Acesso em 10.ago.2018.

CARVALHO, Afrânio de. Loteamento e seu registro. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 8, p. 09-20, jul./dez. de 1981.

FIORANELLI, Ademar. Direito registral imobiliário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001.

GALHARDO, João Baptista. O registro do parcelamento do solo para fins urbanos. Porto Alegre: IRIB: S.A. Fabris, 2004.

KERN, Marinho Dembinski. A juridicidade dos condomínios de lotes. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 972, p. 145-162, out. de 2016.

_____. A legalidade dos loteamentos fechados. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 77, p. 61-195, jul./dez. de 2014.

LOBO JUNIOR, Hélio. A Lei 13.465, de 11.07.2017, e o condomínio de lotes. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 83, p. 571-585, jul./dez. de 2017.

MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 3. ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

SANTOS, Flauzino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Editora Mirante, 2012.

SCHMIDT, Francisco Arnaldo. Condomínio horizontal de lotes. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (coord.). *Novo direito imobiliário e registral*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 133-146.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis III: procedimentos especiais*. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 14, p. 07-35, jul./dez. de 1984.

PARTE 6

ÍNDICE ONOMÁSTICO

- 1a Vara de Registros Públicos: 95.
AHUALLI, Tânia Mara: 95.
AKEL, Hamilton Elliot: 95, 127, 144.
AMADEI, Vicente de Abreu: 27.
CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira: 94.
CARVALHO, Afrânio de: 140.
Cetesb - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo: 127, 163.
Conselho Nacional de Justiça: 34, 66, 105, 107.
Conselho Superior da Magistratura de São Paulo: 43, 73, 121, 135.
Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo: 19, 49, 84, 93, 95, 119, 126, 143.
FILHO, Elvino Silva: 18, 98.
FIORANELLI, Ademar: 32, 34, 45, 63, 64.
FRANCO, Geraldo Francisco Pinheiro: 73.
GALHARDO, João Baptista: 115, 120.
Graprohab - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo: 61, 127, 163.
Incra - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária: 112.
JÚNIOR, Hélio Lobo: 27, 29.
KERN, Marinho Dembinski: 21, 99.
LISBOA, Carlos Henrique André: 94.
MEZZARI, Mario Pazutti: 44, 54, 55, 57.
PAIVA, João Pedro Lamana: 19.
RAPHAEL, Onei: 43.
SANTOS, Flauzilino Araújo dos: 34, 45, 46, 62, 66, 93.
SCHMIDT, Francisco Arnaldo: 19.
SERRA, Márcio Guerra: 106.

Marinho Dembinski Kern

SERRA, Monete Hipólito: 106.

Superior Tribunal de Justiça: 19, 134.

TIMM, Luciano Benetti: 19.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca: 19.

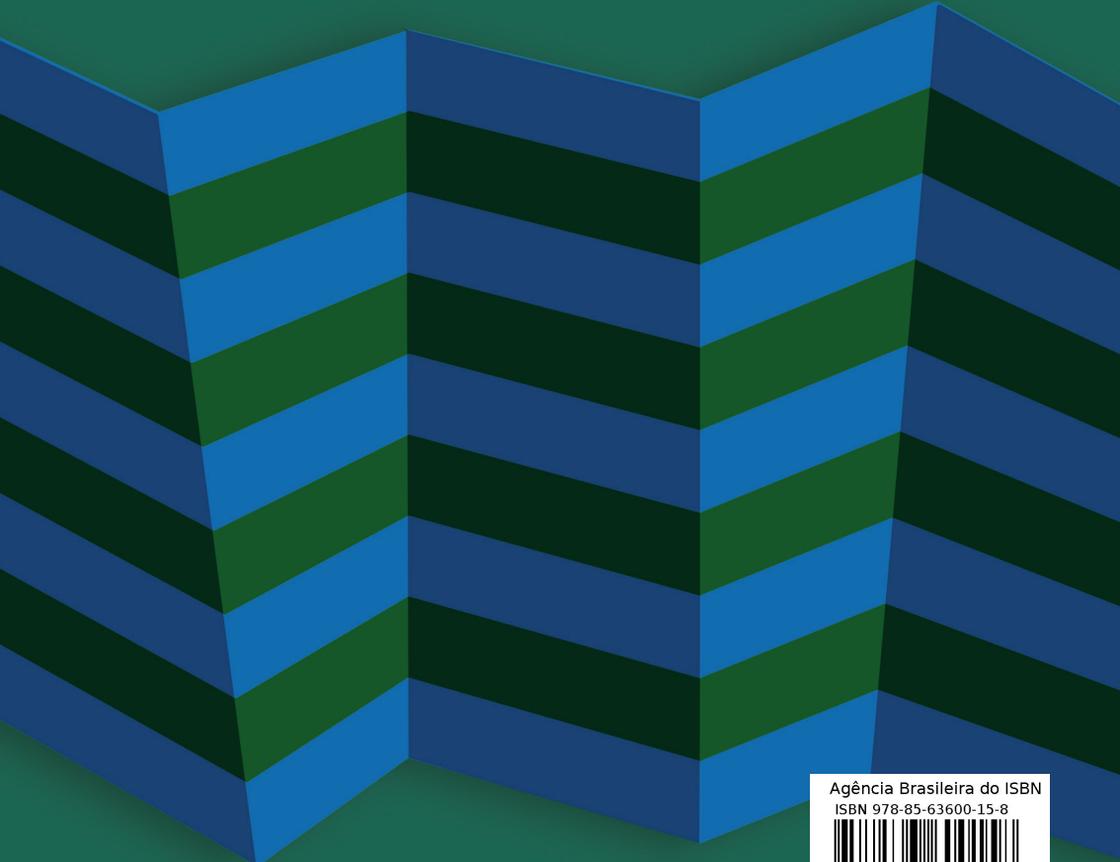
VIDIGAL, Maurício: 19.

VILLA NOVA, Ana Luiza: 95, 127, 144.

“Direitos de reprodução:
o conteúdo desta publicação só pode ser
reproduzido mediante expressa autorização
dos editores e indicação da fonte.”

Este livro foi impresso pela
BMF gráfica em maio de 2019
Capa: Cartão Supremo 250 gr/m²
Miolo: 80 gr/m²
Tipologia: Leitura e Breve Sans Title

www.irib.org.br



Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-63600-15-8



9 788563 600158