

**NOTA DE DIRETORIA N.º 01/2024**

**REGISTROS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO  
EDILÍCIO**

**CONSIDERANDO** o dever estatutário de informar acerca de questões relevantes envolvendo a matéria notarial e registral; diante das alterações trazidas pela Lei Federal n.º 14.382/2022, especialmente no teor do §1º-A do art. 32 e do §15 do art. 32 da Lei n.º 4.591/1964;

**CONSIDERANDO**, particularmente, a alteração trazida à própria Lei de Registros Públicos (Lei Federal n.º 6.015/73), destacando a distinção entre o condomínio por frações ideais e o condomínio edilício, no art. 213, §10, inciso II;

**CONSIDERANDO** que logo após as primeiras alterações introduzidas, em Nota Conjunta de Diretoria n.º 01/2022, passou-se a entender que o registro do memorial de incorporação imobiliária era o suficiente para consolidar, também, a instituição de Condomínio sobre as frações ideais;

**CONSIDERANDO** a interpretação legal e o entendimento majoritário amplamente aplicado no país por diversos órgãos correicionais e por associações de registradores de diversos estados, no sentido de que o registro do memorial de incorporação gera tão somente o condomínio de frações ideais e que, após o “habite-se”, ainda é necessário o registro da instituição do condomínio edilício, não sendo possível fazê-lo por ato registral único;

**CONSIDERANDO**, fundamentalmente o teor do Provimento n.º 169 do CNJ, de 27 de maio de 2024, publicado no Diário da Justiça Eletrônico do CNJ n.º 120/2024, de 3 de junho de 2024, página 25, introduzindo o artigo 440-AN no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – Foro Extrajudicial (Provimento n.º 149 do CNJ);

**RESOLVE** publicar a presente nota técnica orientativa:

**1. CONTEXTUALIZAÇÃO**

Em 2021, foi editada Medida Provisória n.º 1.085/2021 que, posteriormente, foi convertida na Lei n.º 14.382/2022, pela qual se promoviam alterações na Lei n.º 4.591/1964, modificando a aplicação prática do registro do memorial de incorporação imobiliário e da instituição de condomínio.

A alteração modificava profundamente a prática notarial e registral até então aplicada no Estado do Rio Grande do Sul, haja vista que eram registrados separadamente cada ato e a Medida Provisória em questão estabelecia que se tratava de ato registral único.

Em decorrência de tal Medida Provisória, à época, sugerimos, por meio da Nota Conjunta de Diretoria n.º 01/2022, que fosse adotada a prática de ato registral único em se tratando deste tema.

Contudo, diante das alterações implementadas pela Lei n.º 14.382/2022 e do que se pôde perceber de sua aplicação pelo entendimento majoritário no país – tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência das Corregedorias - o memorial de incorporação imobiliária e a instituição de condomínio edilício se prestam a efeitos distintos, sendo registrados em momentos diversos.

Assim, sugerimos a adoção do procedimento a seguir explicitado.

## **2. DA DISTINÇÃO ENTRE CONDOMÍNIO DE FRAÇÕES IDEAIS E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NECESSIDADE DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E POSTERIOR INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Conforme mencionado, a Lei n.º 14.382/2022 (Lei do SERP) alterou diversos aspectos da dinâmica imobiliária/registral.

Em relação ao artigo 32, §1º-A e §15º da Lei Federal n.º 4.591/64 e ao artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), as mudanças geraram discussões e dúvidas de sua aplicação na prática, notadamente por uma redação legislativa precária; inicialmente, forçando uma interpretação literal do teor do dispositivo.

Isso porque, o acréscimo do §1º-A e §15, trata como ato registral único o registro do memorial de incorporação e a instituição do condomínio de frações ideais:

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

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

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.

Nesse sentido, com as inovações introduzidas na Lei de Registros Públicos, a própria Lei do SERP traz previsão expressa de existência de duas realidades condominiais diversas, que seriam o condomínio edilício e o condomínio por frações autônomas. Esta previsão está contida no artigo 213, §10, inciso II, da Lei 6.015/73:

Art. 213. § 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

II - o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado pelo síndico, e o condomínio por frações autônomas, de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela comissão de representantes;

Nota-se, portanto, clara distinção entre condomínio edilício, sendo este representado pelo síndico, enquanto o condomínio por frações autônomas é representado pela comissão de representantes.

Dessa forma, consolida-se o entendimento de que a conclusão da obra encerra a fase de incorporação imobiliária convertendo-se na dinâmica do condomínio edilício, após o registro de sua instituição.

Para exemplificar, o condomínio de frações ideais tem como principais características as seguintes:

Condomínio por frações ideais      Condomínio edilício

<b>Condomínio por frações ideais</b>	<b>Condomínio edilício</b>
1. Surge com o próprio registro da incorporação, prescindindo de ato registral autônomo, nos termos do art. 32, alínea “i”, da Lei 4.591/64;	1. Surge mediante ato inter vivos ou testamento e registro autônomo no Registro de Imóveis competente (art. 7º da Lei Federal nº 4.591/64 e art. 1.332 do Código Civil), com requisitos e qualificação próprios do instrumento de instituição e especificação de condomínio;
2. Tem poderes de representação concedido à coletividade dos adquirentes, na figura da comissão de representantes (art. 50 da Lei 4.591/64);	2. O poder de representação se dá na figura do síndico (art. 1348, inciso II do Código Civil e art. 213, §10, inciso II da Lei 6015/73);

<p>3. A responsabilidade da administração e zeladoria pela conservação do bem competem ao incorporador, só sendo repassada à comissão de representantes em caso de destituição do incorporador (art. 31-F da Lei 4.591/64);</p>	<p>3. O dever de conservação é dos condôminos e centralizado na figura do síndico para as áreas comuns (art. 1348, inciso V do Código Civil).</p>
<p>4. Só se permite a alienação forçada de unidades do incorporador inadimplente (art. 43 da Lei 4.591/64);</p>	<p>4. É necessária unanimidade para alteração da destinação do condomínio, das áreas comuns ou da unidade imobiliária (art. 1351 do Código Civil);</p>
<p>5. Se extingue com a desistência do empreendimento ou com a denúncia da incorporação, durante o prazo de carência;</p>	
<p>6. É transitório, existindo somente enquanto durar a fase de incorporação imobiliária (art. 28, parágrafo único da Lei 4.591/64);</p>	<p>6. É definitivo, só podendo ser extinto por fato previsto em lei ou por ato de vontade da unanimidade dos condôminos (art. 1357 do Código Civil);</p>
<p>7. É elaborada minuta de convenção de condomínio para ser arquivada junto do memorial de incorporação (art. 32, alínea “j”).</p>	<p>7. Possui convenção de condomínio, a qual deve ser registrada no competente registro de imóveis (art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil).</p>

Assim, fica claro que há duas etapas entre o condomínio de frações ideais e o condomínio edilício, sendo que a instituição de condomínio edilício encerra a transitoriedade do condomínio de frações ideais.

### **3. A REGULAMENTAÇÃO PELAS CORREGEDORIAS ESTADUAIS E O PROCEDIMENTO MAJORITÁRIO ADOTADO.**

Antes mesmo das inovações trazidas pela Lei do SERP, os Estados já apresentavam diferenciação nos procedimentos registraes relativamente ao momento da instituição do condomínio edilício.

Após a alteração introduzida pela Lei do SERP, os Tribunais de Justiça regulamentaram a matéria para trazer clareza e segurança ao registro.

Acerca do tema, os Tribunais de Justiça do Estado do Acre, da Bahia, do Mato Grosso, São Paulo, Santa Catarina, Ceará, Minas Gerais, Tocantins, Goiás, Distrito Federal e diversos outros regulamentaram a matéria no sentido de que o registro do memorial de incorporação institui apenas o condomínio sobre frações ideais, o que se afigura como instituto jurídico diverso do condomínio edilício. Nestes Estados, a instituição do condomínio edilício necessita de novo ato registral, após averbação da construção com o “habite-se”.

Após a conclusão das obras e averbação do “habite-se”, é realizada a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, ocasião em que se dará a ratificação do texto na íntegra e efetivando-se o seu registro no livro 3 – registro auxiliar, momento em que passará a reger, de forma definitiva, a vida condominial, podendo-se afirmar que foi instituído o condomínio edilício.

Nesse sentido, resta evidente que o entendimento majoritário é que há distinção entre o condomínio por frações ideais e o condomínio edilício, sendo necessário ato registral bipartido para efetividade de cada etapa.

#### **4. PROCESSO SEI N. 437/2023 DO CNJ. O PROVIMENTO N.º 169/2024.**

O Conselho Nacional de Justiça foi provocado a se manifestar, por ocasião de pedido de regulamentação da Lei n.º 14.382/2022 formulado pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), processado sob o SEI n.º 437/2023, no âmbito da Câmara de Regulação do Agente Regulador do ONSERP.

No processo, a CBIC pretendia a regulamentação da lei no viés de que o registro do memorial de incorporação e o ato de instituição de condomínio edilício fossem feitos por ato registral único.

A Câmara de Regulação determinou que fossem instadas a se manifestar as Corregedoras-Gerais de Justiça dos Estados, bem como entidades com pertinência e relevância nacional sobre o tema, incluindo o ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis).

No voto proferido pelo Ilustríssimo Relator Dr. Marcio Evangelista Ferreira da Silva, consignou-se que:

“*Data venia* aos que pensam de forma diversa, agiu com acerto o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, bem como os tribunais que perfilham o mesmo entendimento.

Com efeito, nos termos do escólio do Professor Flávio Tartuce, com o registro da Incorporação Imobiliária nasce o Condomínio Protoedilício - não o Condomínio Edilício, como faz pensar o CBIC.

(...) Portanto, filia-se ao entendimento de que o registro da incorporação não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.

Finalizando, não se pode confundir o ato de incorporar (conjunto de processos voltado para a construção de empreendimentos com unidades autônomas com a finalidade de alienação) com o instituto do condomínio edilício (forma de propriedade compartilhada de um edifício ou conjunto de edifícios, onde os proprietários de unidades individuais possuem também uma fração do uso e propriedade das áreas comuns do prédio).

(...) Portanto, há duas situações distintas de acordo com a novel legislação de regência:

Uma: já conhecida → incorporação + instituição do condomínio.

Duas: novidade → uma incorporação que pode não gerar, no futuro, condomínio.

**Destarte, na primeira situação, nada mudou e, portanto, aplica-se o antigo entendimento, qual seja, o condomínio não existe só com o registro da incorporação, mas somente com o ato do registro da instituição do condomínio.**

Posto isso, VOTO no sentido de REJEITAR o pleito inicial. Uma vez adotado o posicionamento lançado no voto acima, propõe-se que seja incluído no Código de Normas Nacional da CN-CNJ regulamentação do tema em caráter nacional. É como voto.” [grifou-se]

Com efeito, na esteira do voto proferido, a Corregedoria Nacional de Justiça alterou seu Código Nacional de Normas, por meio do Provimento n.º 169/2024, publicado em 03 de junho de 2024, para esclarecer que o registro do memorial da incorporação e o registro do ato de instituição do condomínio edilício são atos distintos:

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

**Diante de todo o exposto, revoga-se integralmente a Nota Técnica Conjunta de Diretoria n.º 01/2022, preservando-se os atos já protocolados sob sua vigência, em valoração do princípio do tempus *regit actum*.**

**Recomenda-se a utilização do procedimento descrito na presente Nota Técnica, no sentido de que há distinção entre o condomínio por frações ideais e o condomínio edilício, sendo necessária a prática dos seguintes atos registrais: Registro da incorporação pelo valor global (item 1 da tabela); Averbação da construção pelo valor global da obra (item 2 da tabela); Registro da instituição de condomínio (item 1 das observações);**

Porto Alegre/RS, 04 de junho de 2024.

Ricardo Martins  
Presidente