



## NOTA CONJUNTA DE DIRETORIA Nº 01/2022

### - REGISTROS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO AGORA CONSIDERADOS COMO “ATO ÚNICO” -

**CONSIDERANDO** o dever estatutário de informar acerca de questões relevantes envolvendo a matéria notarial e registral; no caso, especificamente sobre alterações promovidas na Lei nº 4.591/1964 em face da Medida Provisória nº 1.085/2021, doravante “MP” (Registro de Imóveis);

**CONSIDERANDO** o teor do §1º-A do art. 32 da Lei nº 4.591/1964:

§ 1º-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. **(grifo nosso)**

**CONSIDERANDO, especialmente,** o teor do §15 do art. 32 da Lei nº 4.591/1964:

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

**CONSIDERANDO** que antes das citadas alterações, os registros de incorporação imobiliária e de instituição de condomínio prestavam-se para efeitos diversos. Antes, o registro da incorporação imobiliária prestava-se tão somente para gerar vínculo de direito real com bem inconcluso (inexistente no mundo físico, portanto, bem imóvel futuro), a fim de garantir os futuros adquirentes/investidores, não servindo para constituir um condomínio edilício, porque isso se dava através do registro da instituição de condomínio, o qual, sim, demonstrava à sociedade que uma obra estava concluída, regularizada (averbada) e sujeita a um tratamento distinto envolvendo o direito de propriedade, onde, ao mesmo tempo, no mesmo complexo de relações jurídicas, há tanto propriedade privativa como propriedade comum (ambas sempre privadas); agora, em face da alteração legislativa, passou-se a entender que o Registro do Memorial de Incorporação Imobiliária/Instituição de Condomínio sobre as frações ideais, quando realizado (continua sendo obrigatório para quem pretender contratar com bem futuro antes da conclusão da obra), tem igual efeito do que antes cabia ao registro de instituição de condomínio, pois agora trata-se de ato único, momento em que ocorrerá a necessária individualização das unidades autônomas, representativas das frações ideais, para o atendimento dos princípios da individualidade e especialidade do imóvel, que se consolidará quando da averbação de conclusão da obra;



**CONSIDERANDO** que desta alteração legislativa, mesmo que decorrente de Medida Provisória, CONCLUI-SE que agora a lei passou a dispor que o registro da incorporação imobiliária presta-se também para ter por instituído o condomínio edilício, dispensando posterior registro da instituição condominial. Assim, quando realizado um registro de incorporação imobiliária, no advento da conclusão da obra bastará a sua averbação, não havendo mais outro ato registral a ser praticado;

**CONSIDERANDO**, finalmente, que diante da novidade apresentada, impõe-se aos signatários tratar sobre alguns REFLEXOS QUANTO ÀS ROTINAS DE TÍTULOS PERANTE OS REGISTROS DE IMÓVEIS GAÚCHOS DORAVANTE, ENVOLVENDO OS INSTITUTOS JURÍDICOS EM COMENTO, sugerimos a adoção de procedimento padrão conforme segue:

## **1. ABERTURA DE MATRÍCULAS QUANDO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?**

Sabe-se que, quando da instituição de condomínio pela conclusão da obra, observando o Princípio da Unitariedade da Matrícula, é obrigatório abrir todas as matrículas das unidades autônomas.

A alteração agora produzida terá o condão de alterar o art. 780 da Consolidação Normativa Notarial e Registral (CNNR), dispensando a exigência de requerimento expresso para que sejam abertas as matrículas?

Neste momento inicial, enquanto não for convertida em lei a citada “MP”, recomendamos observar a sistemática que antes estava estabelecida, ou seja, não abrindo as matrículas quando do registro da incorporação imobiliária, salvo se houver requerimento expresso do proprietário/incorporador, ou no caso de multipropriedade.

Mesmo que o registro da incorporação imobiliária agora tenha passado a gerar o efeito de instituição do condomínio edilício, não haverá, ainda, bens edificadas/concluídos, pois não averbada a construção, razão pela qual, neste momento inicial de reflexão sobre as alterações que a “MP” tem gerado, consideramos mais adequado seguir observando o quanto prevê a CNNR e recomendando que só se abram as matrículas na fase da incorporação imobiliária a requerimento expresso do interessado.

## **2. OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO?**

Conforme recente posição da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, revogando o então art. 798 da CNNR, indo na contramão do que outras Corregedorias Gerais de Justiça têm entendido e feito publicar em seus Códigos de Normas (é melhor ter um regramento estabelecido mesmo que de modo unilateral do que não tê-lo), não há mais como obrigar a registrar a Convenção de Condomínio, mas sugerir, pelos benefícios gerados, evitando, assim, que inúmeras relações jurídicas novas que forem se estabelecer fiquem sem qualquer orientação coercitiva.



### 3. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS:

Importa frisar que, conforme acima demonstrado, a sistemática anterior exigia a realização de dois (2) registros distintos, cada um para gerando efeitos diversos e autônomos, conforme o que enunciava a lei, seja o registro da incorporação imobiliária, seja o registro da instituição de condomínio. Isso certamente gerava cobrança de emolumentos por cada ato praticado.

O registro da incorporação imobiliária era cobrado pelo item 1 da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis, inclusive para não onerar o construtor no início do lançamento do empreendimento, até porque poderia o incorporador desistir da incorporação. Mas, principal e fundamentalmente, porque haveria o momento futuro de conclusão da obra e de instituição formal do condomínio edilício, oportunidade em que a cobrança de emolumentos seria diferenciada, sempre em conformidade com a Lei Estadual nº 12.692/06, mas agora conforme o item 1 das OBSERVAÇÕES da Tabela do Registro de Imóveis.

Qual a consequência produzida pela “MP”? Houve alguma alteração no que tange à cobrança de emolumentos? Sim, houve alteração.

Com a adoção, para o registro da incorporação imobiliária, dos efeitos do registro da instituição de condomínio, alterou-se o momento de cobrança de emolumentos pelo item 1 das OBSERVAÇÕES da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis.

Quando antes esta cobrança dava-se ao final da obra, quando da averbação da construção e da sua submissão a um tratamento especial de direito de propriedade (instituto conhecido como “condomínio edilício”), agora, por força dos efeitos que a “MP” tratou de estabelecer, considerando que o registro da incorporação imobiliária tem também o efeito de instituição de condomínio, a cobrança pelo item 1 das OBSERVAÇÕES da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis se dará quando do registro da incorporação imobiliária.

Com efeito, a alteração produzida pelo §15 do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 não tem o condão de alterar a Lei Estadual nº 12.692/2006 de modo a afastar a cobrança pelo item 1 das OBSERVAÇÕES da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis. Muito pelo contrário. A legislação tributária incide após a definição de direito material (civil, registral etc.), conforme prevê o art. 110 do Código Tributário Nacional. No caso, por força do efeito produzido no direito material, a consequência no que tange ao direito tributário (emolumentos) será a aplicação desde o registro da incorporação imobiliária do quanto previsto no item 1 das OBSERVAÇÕES da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis.

Em que pese certa perda que o Registro de Imóveis poderá vir a ter no aspecto de arrecadação, conjectura-se como uma medida positiva quando se pensar que ela terá o condão de afastar do mercado imobiliário incorporadores inidôneos ou inexperientes, que lançavam incorporações imobiliárias gerando expectativas irreais ou falsas em futuros adquirentes, pois acabavam por não dar curso às edificações. Com tal medida espera-se que o incorporador que lance um empreendimento desta natureza se empenhe com maior seriedade visando ao cumprimento da sua obrigação de concluir a edificação.



#### 4. REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Continuará sendo realizado quando não houver prévio registro de incorporação imobiliária. Quando o proprietário/construtor não precisar se valer de recursos do mercado, não pretendendo contratar com bem futuro (resultante do registro da incorporação imobiliária) antes da conclusão da obra, estará dispensado do registro especial de incorporação imobiliária. Neste caso, após requerer a averbação da construção, deverá requerer, ainda, o registro da instituição de condomínio, que terá o efeito de ter a obra como regular e constituindo o condomínio edilício. Nesta hipótese, deverão ser abertas as matrículas para as unidades autônomas resultantes da regularização concomitantemente ao registro da instituição de condomínio.

Igualmente, continuará tendo de ser registrada obrigatoriamente a instituição de condomínio nos casos de incorporações imobiliárias registradas antes da vigência da “MP”, por não ter a norma efeito retroativo.

A cobrança de emolumentos pelo registro da instituição de condomínio se dará observando o item 1 das OBSERVAÇÕES da Tabela de Emolumentos. Incidirão, na mesma oportunidade, os emolumentos pelas aberturas das matrículas, expedição de certidões etc.

Sendo o que havia para informar, renovamos cordiais saudações e reforçamos que estamos à disposição para bem servi-los.

Porto Alegre, 21 de janeiro de 2022.

**ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – ANOREG-RS**

João Pedro Lamana Paiva

**COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL**

Sérgio Merserschmidt

**INSTITUTO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DO RIO GRANDE DO SUL – IRIRGS**

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins



## ANEXO

### **MODELOS DE REGISTROS DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE AS FRAÇÕES IDEAIS**

#### **MODELO 1 (SUGESTÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE VERA CRUZ)**

**R - @REGISTRO - @MATRICULA – REGISTRO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE AS FRAÇÕES IDEAIS:** Conforme requerimento datado de |data do instrumento - ??/??/????|, com a firma reconhecida, instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64 e pelo art. 768 da Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR, o proprietário e incorporador |nome do incorporador|, já qualificado, promoverá a construção de um empreendimento imobiliário de natureza |natureza "residencial"|, que será denominado "|nome do empreendimento|", composto de |04 (quatro) unidades autônomas| unidades autônomas, dotadas de partes de uso comum e outras de uso privativo, assim descritas: São partes de uso comum: |descrever as partes de uso comum|. São partes de uso privativo: |descrever as unidades autônomas e o valor unitário|. CRITÉRIO DE DEFINIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: O critério utilizado para a definição da fração ideal foi |<o critério utilizado para a definição da fração ideal foi a área construída, o valor, a área de uso exclusivo, a quantidade de unidades>|. CUSTO GLOBAL DA OBRA: |<Custo global da obra? R\$???.>|. CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO: |<Custo individual de cada unidade autônoma em construção? R\$???.>|. REGIME DE INCORPORAÇÃO: <Regime de incorporação? |Empreitada a preço reajustável|>. PRAZO DE CARÊNCIA: Não há. CERTIDÕES POSITIVAS: <Certidões positivas |se houver, descrevê-las resumidamente>|. As unidades autônomas passarão a constar nas matrículas nºs |matrículas nºs ??? a ???|. CONDIÇÕES: A instituição de condomínio está condicionada à averbação da conclusão das unidades autônomas antes descritas. DOI/RFB: Emissão nos termos da legislação. PROTOCOLO: Nº @ATOPROTOCOLO do Livro nº 1-@ATOPROTOCOLOSERIE, em @ATOPROTOCOLODATA. EMOLUMENTOS: @EMOLNORMAL. ARQUIVAMENTO: Pasta das incorporações. Dou fé. Cidade/RS, @DATAPOREXTENSO1.

#### **MODELO 2 (SUGESTÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE)**

**R-1/XXX TÍTULO – REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO/INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO SOBRE AS FRAÇÕES IDEAIS - PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA - XXXXXX.,** com sede .... - OBJETO DA INCORPORAÇÃO/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO – Nos termos do requerimento datado de //, instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64, atualizada pela MP nº 1.085/2021, procede-se o Registro do Memorial de Incorporação, bem como da Instituição de Condomínio, sobre o imóvel objeto desta matrícula, sujeitando as frações do terreno e respectivas acessões a regime condominial especial, investindo o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração,



independente de anuência dos demais condôminos, conforme segue. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** - O empreendimento denominado "AAAAA", será composto de quatorze (14) apartamentos e trinta e oito (38) boxes, com as seguintes descrições (**INDIVIDUAÇÃO**): **APARTAMENTO NÚMERO DUZENTOS E UM (201) COM DOIS TERRAÇOS** - localizado no segundo pavimento, de frente, único no andar. Esta unidade possui dois terraços, cujas áreas e fração ideal estão somadas às do apartamento, com quatrocentos e setenta e dois metros e doze decímetros quadrados (472,12m<sup>2</sup>) de área real privativa, três metros e vinte decímetros quadrados (3,20m<sup>2</sup>) de área real de uso comum de divisão não proporcional, duzentos e quarenta e um metros e sessenta e quatro decímetros quadrados (241,64m<sup>2</sup>) de área real de uso comum de divisão proporcional, e setecentos e dezesseis metros e noventa e seis decímetros quadrados (716,96m<sup>2</sup>) de área real total, cabendo-lhe como fração ideal no terreno o quinhão de 0,097022 e nas coisas de uso comum do edifício; **APARTAMENTO NÚMERO TREZENTOS E UM (301)**..... **DEPENDÊNCIAS E COISAS DE USO COMUM E FIM PROVEITOSO DO EDIFÍCIO** - O terreno; as calçadas e os calçamentos fronteiros ao prédio; os muros; os recuos; os jardins; as floreiras; os elementos ornamentais e decorativos; as fundações; as vigas; as lajes; os pisos e a estrutura de concreto armado; os encanamentos troncos de água, esgoto, eletricidade, telefone e gás; gerador; os reservatórios de água com as respectivas bombas de recalque; os compartimentos e equipamentos dos medidores de luz e força, a central de gás com seus equipamentos e compartimentos, as escadarias, a escada pressurizada circulações; lajes impermeabilizada; cobertura verde; as rampas; áreas destinadas à carrinhos, os bicicletários, o compartimento destinado ao recolhimento de lixo, depósito condominial, os elevadores que servem com os seus respectivos poços e casas de máquinas, antecâmara de veículos, a guarita com clausura e controle de acesso, a caixa de correspondência e/ou depósito para encomendas, o hall de entrada do edifício, lobby, salão de festas com sanitários de apoio, copa, geradora de água quente, sanitário funcionários, um terraço condominial localizado no segundo pavimento contendo brinquedoteca/espço kids, área fitness/academia, playground, piscina descoberta, sanitários de apoio; os dutos de ventilação mecânica; as paredes externas e as fachadas, excluídas as aberturas; as três vagas de estacionamentos condominiais localizadas no térreo, denominados estacionamento visitantes, e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as unidades do edifício. **DO REGIME DA INCORPORAÇÃO** - A incorporação do edifício obedecerá ao regime de incorporação de venda das unidades futuras a prazo e preço certos, reajustáveis pelos índices de variação do Índice Nacional dos Custos da Construção – Mercado (INCC-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), de conformidade com o previsto nos artigos 41 e 43 da Lei nº 4591/64. **PRAZO DE CARÊNCIA** - A incorporadora declara..... **PREÇO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO** – R\$.... **CUSTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** - Apartamento números 201 - R\$...; 301 - R\$...; 401 a 1401 - R\$... cada um; 1501 (duplex) - R\$...; boxes números 1 a 6 - R\$... cada um; 7 a 9 - R\$... cada um; 10 a 12 - R\$... cada um; 13 e 14 - R\$... cada um; 15 a 17 - R\$... cada um; 18 - R\$...; 19 - R\$...; 20 - R\$...; 21 - R\$...; 22 - R\$...; 23 - R\$...; 24 - R\$...; 25 a 27 - R\$... cada um; 28 e 29 – R\$... cada um; 30 a 32 - R\$... cada um; 33 - R\$...; 34 a 38 - R\$... cada um. **CUSTO GLOBAL DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** - R\$3.372.556,00. **CUSTO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** - Apartamentos números 201 - R\$...; 301 - R\$...; 401 a 1401 - R\$... cada uma; 1501 - R\$...; Boxes números 1 a 9 - R\$... cada uma; 10 a 12 - R\$... cada uma; 13 e 14 - R\$... cada uma; 15 a 17 - R\$... cada uma; 18 - R\$...; 19 - R\$...; 20 - R\$...; 21 - R\$...; 22 - R\$...; 23 - R\$...; 24 - R\$...; 25 a 27 - R\$... cada uma; 28 e 29 - R\$... cada uma; 30 a 32 - R\$... cada uma; 33 - R\$...; 34 a 38 -



R\$... cada uma. DOCUMENTOS APRESENTADOS - A proprietária/incorporadora exibiu para arquivamento neste Ofício juntamente com o memorial de incorporação, os documentos exigidos pelo artigo 32, da Lei nº 4.591/64, artigos 1.331 a 1.358, do Código Civil, artigo 768, da CNR-CGJ, e demais disposições legais aplicáveis à espécie.- CONDIÇÕES - Não constam.- PROTOCOLO - Título apontado sob o número Porto Alegre, // Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_.- EMOLUMENTOS – R\$ Selo de Fiscalização