

Art. 1.763. Não poderá o cartório registrar pedido de incorporação sem que o apresentante exiba planta ou croqui dos espaços destinados à guarda de veículos.

Art. 1.764. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de “habite-se”, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no *caput* serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.

§ 4º O art. 237-A da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) tem aplicabilidade a toda e qualquer incorporação imobiliária ou parcelamento de solo, indistintamente, não se limitando àquelas do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), sendo que nos empreendimentos com incorporação, o termo inicial para aplicação da regra será a partir do registro desta e o termo final será a averbação da edificação (carta de habite-se), enquanto nos parcelamentos do solo, o termo inicial será a partir do registro do parcelamento e o termo final se dará com o cumprimento do cronograma de obras de infraestrutura ou com averbação da carta de habite-se, conforme o ato. (Parágrafo acrescido pelo Provimento nº 10/2019-CGJ)

§ 5º Salvo os casos de registro do parcelamento do solo e da incorporação imobiliária, aplica-se também a regra do ato único em relação aos atos apresentados concomitantemente àqueles mencionados pelo art. 237-A da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). (Parágrafo acrescido pelo Provimento nº 10/2019-CGJ)

§ 6º Consideram-se como ato único, dentre outros, as averbações e transporte de ônus, de patrimônio de afetação, de pendência de regularização do empreendimento, de retificações do empreendimento, e demais averbações ou registros relativos à pessoa do incorporador, ou referentes a direitos reais de garantia, ou, ainda, quaisquer outros atos

que possam ser considerados dúplices, sendo que nestes podem ser cobrados uma única vez mediante a devida prestação de contas do selo digital. (Parágrafo acrescido pelo Provimento nº 10/2019-CGJ)

§ 7º Os registros de hipotecas sobre unidades fracionadas ou sobre a totalidade das unidades, quando estas não estiverem concluídas, devem ser cobrados uma única vez, pelo valor integral da dívida, sendo os emolumentos cotados na matrícula matricial (mãe), ao passo que sobre o ato a ser realizado nas matrículas filiais (derivadas), quando for o caso, não incidirão emolumentos (art. 237-A, §1º da LRP), lançando-se a devida justificativa quanto ao selo digital. (Parágrafo acrescido pelo Provimento nº 10/2019-CGJ)

Art. 1.765. Ao proceder ao registro de incorporação, fica vedado o desdobrar de ofício da matrícula em tantas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento.

§ 1º Com o registro da incorporação imobiliária, a qualquer tempo é facultado ao incorporador requerer a abertura de tantas matrículas quantas sejam as unidades decorrentes do registro da incorporação realizada, entendida aí a descrição da futura unidade autônoma.

§ 2º Na hipótese do § 1º, no próprio texto da matrícula ou por averbação, deverá ser feita a ressalva de que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange a sua conclusão.

§ 3º Neste caso, serão devidos os emolumentos referentes ao registro da incorporação e os relativos à abertura das matrículas, descabendo cogitar de cobrança à título de individualização.

Art. 1.766. Os atos negociais referentes especificamente a uma futura unidade autônoma serão registrados na matrícula de origem ou em matrícula própria da unidade, aberta com a ressalva contida no § 2º do artigo anterior.

Art. 1.767. Concluída a obra com a licença de "habite-se", proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção, na matrícula de cada unidade autônoma.

§ 1º Neste caso, serão devidos os emolumentos da averbação por unidade autônoma.

§ 2º Caso ainda não efetuado o desdobramento em matrículas individuais, a averbação de que trata este artigo será levada a efeito na matrícula matriz.

Art. 1.768. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com

remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência unânime dos condôminos.

Art. 1.769. Averbada a construção, será feito o registro da instituição do condomínio edilício, nos termos definidos no art. 1.332 do Código Civil.

§ 1º A averbação de construção de prédio só poderá ser feita mediante a licença de “habite-se”, expedida pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Será exigido que do “habite-se” conste a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada.

§ 3º Quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça e corrija a situação.

SEÇÃO III INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1.770. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se".

Art. 1.771. Quando a instituição de condomínio for precedida de registro de incorporação imobiliária, aquela será feita a requerimento do incorporador, instruído com:

I - o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, podendo ser substituído pelo documento previsto no art. 1.773 abaixo;

II - a carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - a CND do INSS;

IV - a ART. do CREA ou RRT do CAU relativa à execução da obra.

Art. 1.772. Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

Parágrafo único. Caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, o memorial descritivo da instituição de condomínio poderá ser substituído por declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas.

Art. 1.773. Quando a instituição de condomínio não for precedida da incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la, exigindo-se-lhes:

I – o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas;

II – a carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III – a CND do INSS;

IV – o projeto arquitetônico aprovado pelo Município;

V – o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais, subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo;

VI – a ART. do CREA ou RRT do CAU relativa à execução da obra.

Art. 1.774. Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

Art. 1.775. Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3, e quando se tratar de documento particular, será arquivado o original.

Parágrafo único. Após o registro da convenção previsto no art. 178, III, da Lei nº 6.015/73, será procedida sua averbação nas matrículas das unidades autônomas.

Art. 1.776. Quando do registro da incorporação e instituição do condomínio, deverá ser exigida, além dos demais documentos, a Licença Prévia e a Licença de Instalação emitidas pelo órgão ambiental competente;

SEÇÃO IV

DO HABITE-SE PARCIAL ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO

Art. 1.777. Faculta-se a averbação parcial da construção com especificação parcial do condomínio, mediante apresentação de “habite-se parcial” fornecido pelo Poder Público Municipal, bem como da CND do INSS, em hipóteses como as seguintes:

I – construção de uma ou mais casas, em empreendimento do tipo “vila de casas”;

II – construção de um bloco em uma incorporação que preveja dois ou mais blocos;

III – construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

Art. 1.778. A averbação parcial, em tais hipóteses, será precedida do registro da incorporação imobiliária, procedendo-se, em seguida, ao registro da instituição de condomínio contendo a especificação parcial das unidades prontas.

Parágrafo único. Ocorrida a hipótese do item anterior, quando da concessão de outro “habite-se”, seja novamente parcial ou de todas as unidades restantes, nova averbação de “habite-se parcial” deverá ser promovida. Este procedimento será repetido tantas vezes quantas forem necessárias até a conclusão da obra e especificação de todas as unidades autônomas.

Art. 1.779. Caso ainda não efetuado o desdobramento em matrículas individuais, a averbação de que trata esse artigo será levada a efeito na matrícula matriz.

Art. 1.780. O registro da instituição de condomínio significa a afetação do imóvel ao regime jurídico especial de propriedade horizontal (condomínio edilício) e o registro deve ser feito apenas uma vez. Não é possível submeter-se apenas parte do edifício ao regime jurídico do condomínio edilício.

SEÇÃO V DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1.781. A convenção que constitui o condomínio edilício, formalizada por instrumento público ou particular, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais com títulos registrados e torna-se, desde logo, obrigatória para esses titulares de direito sobre as unidades e para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 1.782. O registro da convenção de condomínio será feito no Livro 3-RA do Registro de Imóveis e será precedido da conferência do quórum e atendimento das regras fixadas em lei.

§ 1º Após o registro da convenção previsto no art. 178, III, da Lei nº 6.015/73, será procedida sua averbação nas matrículas das unidades autônomas.

§ 2º Pelo registro serão devidos os emolumentos previstos na Tabela de Emolumentos vigente; as averbações serão cobradas como ato sem valor declarado.

Art. 1.783. Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, considerar-se-ão apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes-compradores ou cessionários destes, presumindo-se que represente o casal, qualquer um dos cônjuges signatários.

Art. 1.784. Além de constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação

da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam e das cláusulas 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 assembleias, 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.

§ 1º A convenção poderá ser celebrada por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.785. 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;
- 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 quórum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- k) a forma e o quórum para as alterações de convenção;
- l) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

SEÇÃO VI

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1.786. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, 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. 1.787. Mediante requerimento ou termo, subscrito pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, será averbada na matrícula do imóvel a constituição do patrimônio de afetação. (alterado pela Lei Federal n. 13.726/2018)

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 1.788. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o art. 31-A, § 9º, da Lei n. 4.591/64, deverá estar declarada no memorial de incorporação.

Art. 1.789. Quando o pedido de constituição do patrimônio de afetação não for formulado, concomitantemente com o do registro do Memorial de Incorporação, o solicitante deve apresentar todas as certidões relacionadas no art. 32, da Lei nº 4.591/64.

Art. 1.790. Uma vez averbada a constituição do patrimônio de afetação, os bens e direitos segregados no patrimônio tornam-se indisponíveis e somente poderão ser objeto de garantia real em operações de crédito para captação de recursos, integralmente, destinados à consecução do empreendimento.

Art. 1.791. Constitui impedimento à averbação da constituição do patrimônio de afetação as seguintes circunstâncias, isolada ou cumulativamente ocorrentes:

I - existência de ônus reais sobre o imóvel, exceto os constituídos para garantia do pagamento do preço de sua aquisição para a incorporação ou cumprimento de obrigação de construir o empreendimento;

II - ausência de assinatura, no termo de constituição, dos proprietários do terreno, quando ficar reservada na sua esfera patrimonial percentual do imóvel, ou de eventuais adquirentes com os respectivos títulos registrados;

- III - existência de cláusula de inalienabilidade, gravando o imóvel;
- IV - registro de hipoteca cedular;
- V - registro de penhora decorrente de execução judicial da dívida ativa da Previdência Social;
- VI - registro de arresto, penhora e sequestro;
- VII - quando forem positivas a Certidão Negativa de Débito - CND da Previdência Social e a certidão conjunta de tributos federais e dívida ativa da União;
- VIII - sendo positiva a certidão de decretação de falência;
- IX - quando, cumulativamente, estiver averbada a construção do empreendimento, registrados os títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, confirmada a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento.

Art. 1.792. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

- I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;
- II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36 da Lei n. 4.591/64), ou de outras hipóteses previstas em lei, e
- III - liquidação deliberada pela assembleia geral, nos termos do art. 31-F, § 1º, da Lei n. 4.591/64.