



Decisão Nº 8766/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

## **DECISÃO**

Ementa: Consulta. Concretização da Incorporação imobiliária. Aperfeiçoamento com a formalização dos contratos em que ocorra a negociação das unidades autônomas, seja através de contratos de compra e venda ou qualquer outro instrumento de garantia das unidades vinculadas ao empreendimento incorporado, desde que seja firmado dentro do prazo de 180 dias do registro da incorporação. Matéria de interesse geral e com potencial efeito multiplicador. Atribuição de efeitos normativos à decisão.

### **I - RELATÓRIO**

Trata-se de CONSULTA formulada pela 7ª SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Teresina- PI, acerca da forma e meios para a concretização da incorporação imobiliária a ser registrada no cartório, bem como qual título hábil capaz de efetivar tal registro, diante da lacuna legislativa a respeito do tema.

Alega a consulente, que em 12/05/2020, a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, por meio de requerimento, solicitou manifestações acerca da necessidade de prova para seja concretizada a incorporação, nos termos do art.33 da Lei nº 4.591/64, sob alegação de que em seu entendimento referido dispositivo legal deixa margem para ampla interpretação, sustentando ainda que contratos ou compromissos de compra e venda ou contatos de financiamento de obra firmados no prazo de 180 dias, ainda que não levados a registro, seriam instrumentos perfeitamente aptos para concretização da incorporação, dispensado qualquer revalidação pelo cartório de registro de imóveis, mencionando, também, doutrina especializada acerca do assunto.

Afirma a consulente que o entendimento local é de que a concretização da incorporação só se processa após o registro em cartório de venda de uma das unidades do empreendimento, a exemplo do procedimento adotado no Condomínio Parque Terrazzo Poti- Matrícula nº 1117, também da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Sustentou que o art. 33 da Lei nº4.519/64, limitou-se apenas a estabelecer o prazo de validade da incorporação, sendo omissa quanto e com quais títulos ocorre a concretização da incorporação imobiliária, informações essas que também não foram tratadas pelo código de normas e procedimentos dos serviços notariais e de registro do Estado do Piauí, nem na Lei de Registros Públicos.

Diante de tal lacuna legislativa, submeteu o crivo à juíza corregedora permanente dos cartórios extrajudiciais de Teresina-PI, a fim de que seja delineada a correta forma de concretização da incorporação imobiliária e títulos aptos para tanto.

Assim, buscando uniformização do procedimento foram ouvidas todas as serventias de registro de imóveis de Teresina-PI, tendo prestado informações, os cartórios do 1º Registro de Imóveis (2005433), do 2º Registro de Imóveis (2004081), do 4º Registro de Imóveis (2012549), do 8º Registro de Imóveis (2004160) e do 9º Registro de Imóveis (2012261), bem como houve também manifestação da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Em sua decisão a juiz corregedora permanente das serventias extrajudiciais de Teresina-PI, manifestou-se no sentido de que “a concretização da incorporação imobiliária se aperfeiçoa com a formalização de contratos nos quais ocorra a negociação das unidades autônomas, seja através de contratos de compra e venda ou qualquer outro instrumento de garantia das unidades vinculadas ao empreendimento incorporado, desde que firmados no prazo de 180 dias do registro da incorporação, ainda que sejam levados a registro apenas em data posterior ao previsto na Lei nº 4.591/64, dispensado em tais casos, a revalidação da incorporação a que faz menção o art. 33, da Lei de Incorporações”.

Por fim, considerando-se tratar de matéria de interesse geral, nos termos do art. 2º, parágrafo único, do Provimento nº 05/2017, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí, fora submetida a matéria a esta Vice-Corregedoria, com o intuito de firmar efeito normativo em todo o Estado do Piauí.

É o que importa relatar.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

Primeiramente, verifica-se que se trata de matéria de interesse geral e que é recomendável tratamento uniforme em todo o Estado do Piauí, haja vista a multiplicidade de casos práticos envolvendo a questão em epígrafe, motivo pelo qual incide a previsão do art. 2º, parágrafo único, do Provimento nº 05/2017.

No presente caso, a juíza corregedora permanente assentou que a incorporação estará concretizada no caso de compra e venda ou promessa de compra e venda de pelo menos umas das unidades autônomas ou contratação de financiamento da construção. A partir disso, poderá se buscar maiores informações com o incorporador e, se apresentado título formalizado dentro do prazo de 180 dias previsto no art. 33 da Lei nº 4.519/64, estará comprovada a efetivação da incorporação.

Assim, firmou entendimento no sentido de que a concretização da incorporação imobiliária estará aperfeiçoada com a formalização dos contratos em que haja negociação de unidades autônomas, seja através de contrato de compra e venda ou qualquer instrumento de garantia das unidades que estejam vinculadas ao empreendimento objeto da incorporação, desde que firmados no prazo de 180 dias do registro da incorporação, ainda que sejam registrados apenas em data posterior, sendo dispensada a revalidação da incorporação, nos termos dispostos no art. 33 da Lei nº 4.591/64.

No mesmo sentido, ressalta-se que a decisão da juíza corregedora permanente se encontra em harmonia com a doutrina, conforme se vislumbra na lição de Arnaldo Rizzardo (Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária, 7ªed., Ed. Forense):

(...)

Para que se efetive a incorporação, durante o prazo de validade da Incorporação, basta que seja celebrado um contrato de compra e venda de unidade autônoma, mesmo que este não seja levado a registro no Ofício de Registro de Imóveis no prazo legal: basta que exista alguma forma oficial de fixação da data de celebração do contrato, por exemplo, a data do reconhecimento de firmas dos celebrantes.

(...)

Se fez a venda e não procedeu ao registro, o que importa na concretização da incorporação, incumbe que leve ao Cartório a comprovação. Ou seja, se passados cento e oitenta dias do registro da incorporação, e ainda não houver sido registrada nenhuma alienação de unidade futura na matrícula, mas, na realidade, ocorreram alienações de unidades ou o início da obra, estes fatos são suscetíveis de comprovação.

Para levar a termo essa comprovação, deve:

1) Dirigir requerimento assinado com firma reconhecida.

Em se tratando de pessoa jurídica, anexar cópia autenticada do contrato social, ou da última alteração com consolidação das normas. Acompanhará certidão da Junta Comercial, informando o último arquivamento contratual. (expedida há menos de seis meses).

2) Anexar cópias autenticadas de compromissos de venda e compra, ou escrituras, ou outros contratos celebrados até cento e oitenta dias da data do registro da incorporação.

É necessário que os contratos particulares tenham firmas reconhecidas na época de sua celebração, ou em data compreendida dentro dos cento e oitenta dias acima previstos.

3) Juntar também cópia autenticada do contrato de empreitada (se for o caso) com a construtora da obra (as firmas devem estar reconhecidas dentro do prazo de cento e oitenta dias do registro da incorporação).

4) Se a incorporadora também é a construtora, apresentar cópias autenticadas de notas fiscais de materiais de construção que comprovam início de obra; certidão da Prefeitura Municipal informando que a obra foi iniciada até o prazo de cento e oitenta dias da data do registro da incorporação.

5) Permitir que apresente outros documentos, que possam servir de prova idônea para comprovar a concretização da incorporação no tempo hábil.

Caso não seja possível cumprir os requisitos acima, deverá a incorporadora revalidar as certidões do artigo 32 da Lei n. 4.591/1964.

Na mesma toada, colhe-se de voto emitido na Apelação Cível nº 12.303-0/6, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, que a concretização da incorporação imobiliária admite outros meios probatórios além do registro de alienação de futuras unidades autônomas. Por oportuno, cita-se parte do referido entendimento, *in verbis*:

(...)

Há que encontrar critério alternativo, que compatibilize a natureza formal da qualificação registrária com uma correta e ágil inteligência da Lei do Condomínio e Incorporações. Assim, entendo possível se repute válido o registro de incorporação, após o decurso do prazo de 180 dias, caso demonstre o incorporador que, no curso daquele prazo, negociou frações ideais vinculadas à construção de unidades. Para demonstrá-lo, mister se providencie o registro de ao menos um contrato em tais condições. E - relevante assinalar – nada obsta a que esse registro se dê após o escoamento do lapso de 180 dias, desde que a anterioridade do contrato possa vir a ser autêntica e cumpridamente comprovada.

(...)

Ressalte-se que, tratando-se de matéria pertinente incorporação imobiliária, notadamente quanto à concretização, questão comum a todos os empreendimentos imobiliários da espécie, além da divergência de entendimentos entre as serventias extrajudiciais, resta evidente o caráter múltiplo da controvérsia.

Portanto, tendo em vista que a decisão em epígrafe trata de matéria de interesse geral, com potencial efeito multiplicativo, diante da importância do tema, atribuo efeitos normativos à decisão da juíza corregedora permanente da comarca de Teresina-PI.

### III - DISPOSITIVO

Diante do Exposto, concluo que o entendimento assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme em todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do Estado do Piauí.

Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí, nos termos art. 354, § 2º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí e, tendo em vista que a decisão em epígrafe se encontra em consonância com a jurisprudência dominante, diante da importância do tema, **ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS À DECISÃO 8235 (2619838)**.

Encaminhem-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí-PI, para ciência dos efeitos da decisão.

Notifique-se a parte suscitante desta decisão.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

**Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO**  
**Vice-Corregedor Geral de Justiça**

---



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 30/08/2021, às 17:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **2651406** e o código CRC **49ACE1CC**.

---