



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



Condomínio Edilício e Incorporação: Temas sensíveis aos Construtores e Novos Registradores

Roberto Lúcio de Souza Pereira – Membro da CPRI/IRIB
2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Por que registrar a instituição de condomínio se há incorporação imobiliária já registrada e não há mudança alguma de projeto?

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- Lei 4.591/64, arts. 7, 8, 28, 32, 44 (atividade)
- Lei 6.015/73, art. 167-I-17 e 18
- Art. 1.332 Código Civil
- Proc. 1403-94 – CG/SP – RDI 34.

“O registro da incorporação, que antecede a edificação do prédio e serve antes de tudo a viabilizar o início da negociação das unidades autônomas a serem erigidas, em nada se relaciona com o nascimento jurídico dessas unidades do condomínio, ainda não instituído. Ele não pode prestar-se a suprir o registro posterior da instituição e especificação condominial.”

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

**Por que revalidar o memorial de
incorporação imobiliária se houve
renúncia do incorporador ao prazo de
carência do art. 34 da Lei 4.591/64
(renúncia ao direito de arrependimento)?**

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- Lei 4.591/64, arts. 33 e 34.
 - ApC. 525-6/8 – SP - DOE 28.07.2006.
- “O artigo 34 da mesma Lei faculta a fixação de prazo pelo incorporador para efetivação da incorporação, dentro do qual este poderá desistir do empreendimento. Este prazo dentro do qual é possível desistir do empreendimento, é denominado prazo de carência. Não se confunde prazo de carência com prazo de validade do registro. A regra do citado artigo 33 é aplicável tanto na hipótese de fixação do prazo de carência, quanto na hipótese na qual não se estabelece carência.”

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- **Que fazer se o registrador anterior não exigiu a revalidação do memorial de incorporação e registrou contratos após os 180 dias do art. 33 da Lei 4.591/94 (validade)?**
- **E se o registrador anterior não exigiu a instituição de condomínio após a incorporação imobiliária e todas as unidades já estão edificadas e descritas em matrículas próprias, com convenção de condomínio registrada?**

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- ApC. 525-6/8 – SP - DOE 28.07.2006.

“Registro de Imóveis – Dúvida – Registro de escritura de compra e venda de unidade autônoma negado, sob alegação de que é necessário revalidar o registro da incorporação – Recusa indevida – O descumprimento da exigência do artigo 33 da Lei nº 4.591/64 não deve impedir o registro de título no qual o imóvel nele negociado não é mais da titularidade do incorporador.”

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- **Como lidar com prédios antigos, fruto de incorporação imobiliária, já completamente habitados, mas sem habite-se emitido, em razão do descumprimento de regra urbanística municipal? Teria a incorporação prazo de validade, após sua concretização inicial?**

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- ApC. 500-6/4 – SP – DOE 31.01.2007.

“Registro de Imóveis – Dúvida procedente – Escritura pública de venda e compra de frações ideais de terreno objeto de incorporação – Ausência de “habite-se” que possa dar lastro à exigência de prévia averbação da construção das edificações e, daí, ao registro da instituição do condomínio edilício – Comunicação da Prefeitura ao INSS, noticiando “conclusão de obra”, que não tem força de “habite-se” inscritível, observada a divergência de área construída, que sinaliza alteração da planta aprovada e arquivada na serventia predial – Qualificação registrária, ademais, jungida ao caráter formal, que afasta considerações em torno de elementos extratabulares – Registro viável – Recurso provido.”

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

A metáfora do Condomínio Edifício aplicada ao Registro de Imóveis Brasileiro e o IRIB

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



MUITO OBRIGADO!

Condomínio Edilício e Incorporação: Temas sensíveis aos Construtores e Novos Registradores

Roberto Lúcio de Souza Pereira – Membro da CPRI/IRIB
2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE
robertolucio3@hotmail.com

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO