



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
CENTRO ADMINISTR. GOV. VIRGÍLIO TÁVORA, FONE: 216-2577 – 2162500
(PABX)
CAMBEBA FORTALEZA-CE CEP: 60.839-900

PROVIMENTO No. 04 /2000.

*Obs: Em estudo
elo Desb.
Jose ma*

Tendo em vista a obrigatoriedade de cumprimento do art. 643, do Provimento No. 06/99, de 20/11/99, publicado no D.J. do dia 30 do mesmo e republicado no dia 21/12/99, sob inspiração da Lei No. 4.591 de 16/12/64, excluídas, portanto, os casos previstos nos arts. 623 e seguintes do Código Civil, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará, visando assegurar maior proteção ao comprador ou promitente comprador de empreendimentos já edificados ou a serem construídos, considerando, ainda, a necessidade de dar efetiva garantia aos negócios jurídicos decorrentes de transações imobiliárias, considerando, por fim, o compromisso da Justiça de zelar pela licitude dos negócios jurídicos, preservando o cumprimento das leis e os elevados interesses sociais correspondentes, resolve regulamentar os procedimentos a serem adotados pelos Srs. Oficiais de Registro de Imóveis, na forma seguinte:

Art. 1º - Os registros de escrituras, nos casos de alienação, promessa de alienação ou outra qualquer negociação de frações ideais, só poderão ocorrer mediante prévio registro da incorporação, após o que seguirão os registros das frações ideais respectivas, vinculando-as às unidades já edificadas ou em edificação, ressalvados os casos previstos nos incisos I e II, do art. 2º, deste provimento.

Art. 2º - É vedado ao Oficial de Registro de Imóveis averbar construção sem o prévio registro da incorporação, quando do empreendimento respectivo houver publicidade ou outro qualquer indício de negociação de frações ideais no decurso da construção, ressalvados os casos:

I - Da aquisição de frações ideais em terreno de condomínio tradicional, onde a construção é realizada até o seu final, por um grupo fechado de condôminos, de forma espontânea e casual, mediante esforço comum, ficando sobre suas responsabilidades a aprovação do projeto de construção junto ao órgão municipal competente, e contratação da construção do edifício;

a) se qualquer dos condôminos alienar ou prometer alienar a sua cota parte, o registro da incorporação será obrigatório.

II – Construção do edifício por uma só pessoa (física ou jurídica) sem qualquer venda durante o período da construção, alienando as unidades apenas depois da sua conclusão, e sem qualquer publicidade.

Art. 3º – O Oficial deverá proceder ao registro próprio de atribuição de unidades, na conformidade do art. 167, inciso I, item 23, da Lei No. 6.015/73, após a averbação da construção da obra, para o caso de estarem registradas as aquisições de frações ideais sem vinculação de unidades.

Art. 4º - Nos casos em que a aquisição do terreno para edificação do empreendimento ocorrer com o pagamento total ou parcial consubstanciado em unidades a serem construídas, na conformidade do art. 39 da Lei No. 4.591, de 16/12/64, o registro da escritura definitiva ocorrerá no mesmo ensejo do registro relativo à incorporação.

Parágrafo único – São excluídas do caput deste artigo os casos de promessa de permuta de área construída por fração ideal de que trata o art. 39 da Lei No. 4.591/64, circunstância na qual o registro da incorporação poderá ocorrer posteriormente ao da promessa de permuta, mas sempre antes da averbação da construção ou de qualquer transação relativa ao imóvel.

Art. 5º - este provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Fortaleza-CE., 22 de maio de 2000.

Desembargador JOSÉ MARIA DE MELO
Corregedor Geral da Justiça