



ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

**Processo nº 2004.0005.6134-0/0**

**Providência – Administrativo**

**Requerente: Sindicato da Indústria da Construção do Ceará – SINDUSCON**

**PARECER**

Trata-se de pedido de adoção de providência formulado perante a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará pelo Sindicato da Indústria da Construção do Ceará – SINDUSCON, através de seu Presidente, Sr. Carlos Fujita. O interessado indaga acerca da obrigatoriedade de prévio cadastro, no registro de imóveis, de incorporação imobiliária realizada sob a modalidade “a preço de custo”.

Pergunta-se se é necessário o registro da incorporação no caso de algumas pessoas se reunirem e contratarem uma construtora para construção de um edifício em condomínio. Afirma-se que existe divergência, quanto ao ponto, entre serventias extrajudiciais da Comarca de Fortaleza. Assim, o requerente solicita que o órgão correicional do Poder Judiciário cearense se manifeste acerca da questão, para fins de uniformização da prática cartorária local.

Eis o sucinto relato.

Nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida como intuito de promover e realizar a construção, para alienação total*

*ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas*". A seu turno, o artigo 29, *caput*, do mesmo diploma normativo estatui que se deve ter por *"incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominal, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas"*.

O artigo 32 da Lei federal nº 4.591/1964 estabelece que é obrigação do incorporador efetuar o arquivamento, no registro de imóveis, de uma série de documentos referentes à incorporação. Tal providência deve ser tomada antes do início da negociação das unidades da construção. A propósito, o Superior Tribunal de Justiça proclama:

***"CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO PRÉVIO. O artigo 32, caput, da Lei nº 4.591, de 1964, proíbe o incorporador de negociar sobre unidades autônomas antes de ter arquivado, no Ofício Imobiliário, a incorporação."*** (Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. RESP nº 69.098/SP. Rel. o Exmo. Sr. Min. ARI PARGENDLER. Julgado em 24.08.1999. Votação unânime. LEXSTJ 126/127)

***"O incorporador só se acha habilitado a negociar sobre unidades autônomas uma vez registrados os documentos pertinentes (art. 32)." (Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. RESP nº 57.788/DF. Rel. o Exmo. Sr. Min. WALDEMAR ZVEITER. Julgado em 13.06.1995. Votação unânime. DJU de 16.10.1995, p. 34.650)***

***"Ao incorporador compete, antes de negociar as unidades residenciais, arquivar no Cartório de Registro de Imóveis, a documentação a que se refere o art. 32 da Lei n. 4591/64."*** (Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. RESP nº 2.420/SP. Rel. o Exmo. Sr. Min. BARROS MONTEIRO. Julgado em 29.05.1990. Votação unânime. RSTJ 11/405)

A falta de registro da incorporação tem conseqüências penais, administrativas e civis. A negociação de unidades imobiliárias sem o prévio registro da incorporação configura contravenção penal, enseja a aplicação de multa e rende ensejo à resolução de contratos. A esse respeito, a Corte de Uniformização Federal decide:

**“CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO. APLICAÇÃO DOS ARTS. 32 E 35, PAR. 5., DA LEI 4.591/1964. 1. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas uma vez registrados os documentos previstos no art. 32 da Lei 4.591/1964, sendo suscetível de sofrer a multa do art. 35, par. 5.º, no caso de violação. 2. A qualificação jurídica do negócio realizado não empana a natureza da operação para afastar a aplicação da multa, desnecessária a assinatura de um contrato de promessa de compra e venda. 3. Quando a prova realizada nas instâncias ordinárias deixa claro que o incorporador ofereceu para vendas as unidades reservadas ao autor, que já havia pago diversas parcelas do preço avençado, e, ainda, realizou o negócio em desconformidade com a legislação própria, não tem relevância a recusa de assinatura, pelo adquirente, da promessa de compra e venda. 4. Recurso especial conhecido e provido.”** (Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. RESP nº 58.280/MG. Rel. o Exmo. Sr. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO. Julgado em 15.10.1996. Votação unânime. RSTJ 93/224)

**“CIVIL – ALIENAÇÃO DE UNIDADES – IRREGULARIDADES NO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL. I – Em face de irregularidade ou de vício no registro da incorporação cabe ao comprador a opção de rescindir o contrato, não desejando mais o cumprimento deste pelo vendedor. Inteligência do art. 32 da Lei 4.591/1964. II – Recurso não conhecido.”** (Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. RESP nº 90.743/SP. Rel. o Exmo. Sr. Min. WALDEMAR ZVEITER. Julgado em 09.09.1996. Votação unânime. DJU de 14.10.1996, p. 39.006)

**“PENAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA. REGISTRO DOS DOCUMENTOS. ATRASO NA OBRA. PRESCRIÇÃO. ‘HABEAS CORPUS’. RECURSO. 1. Constitui contravenção penal vender fração ideal de terreno sem arquivamento prévio dos documentos no Cartório de Registro de Imóveis. Igualmente, paralisar ou retardar a obra por mais de 30 dias, sem justa causa. (Lei n. 4.591/64, art. 66 c/c o art. 32). 2. A atividade negocial, no caso, compreende o recebimento pelo vendedor das parcelas enquanto estiverem sendo pagas pelo comprador. ai não na lapso prescricional. 3. Recurso improvido.”** (Superior Tribunal de Justiça. Quinta Turma. RHC nº 1.979/SP. Rel. o Exmo. Sr. Min.

EDSON VIDIGAL. Julgado em 03.06. 992. Votação unânime. DJU de 16.11.1992, p. 21.151)

Além disso, a falta de registro da incorporação inviabiliza o registro imobiliário de fração ideal de terreno vinculada a unidades da construção. Confira-se:

**“CIVIL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DÚVIDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. FRAÇÃO IDEAL. O registro de escritura de fração ideal de terreno, vinculada a unidade habitacional só pode ser efetivado após o registro da respectiva incorporação, que define a existência do próprio bem adquirido.”** (Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. RESP nº 11.538/RS. Rel. o Exmo. Sr. Min. Dias Trindade. Julgado em 22.06.1993. Votação unânime. DJU de 23.08.1993, p. 16.575)

A incorporação imobiliária pode apresentar-se sob duas modalidades: em regime de empreitada e em regime de administração. Sobre o assunto, Caio Mário da Silva Pereira aduz:

*“A incorporação sempre se encaminhava para a construção em regime de empreitada, a que não faltou, com uma freqüência que estimulava o desenvolvimento deste gênero de atividade e de negócio, e propeliu o progresso das cidades, o financiamento dos estabelecimentos bancários particulares, como ainda das autarquias de cunho previdenciário. Depois, com o curso cada vez mais veloz da inflação, surgiram dificuldades na manutenção do sistema, uma vez que o empreiteiro, não obstante disposição expressa do Cód. Civil, a proibir a elevação do custo da obra, ainda que haja majoração nos preços e nos valores salariais (art. 1.246), tinha de recorrer à revisão, e até por mais de uma vez antes da entrega do edifício. As coisas de tal modo ocorreram que se tornou impossível uma previsão de custeio. E, então, marchou-se noutra rumo – o da construção por administração, ou por preço de custo, em que o incorporador oferece a unidade e a estimativa de seu custo, o qual variará na medida das oscilações de mercado, obrigando-se o adquirente a cobrir os gastos na medida em que se fizerem, mediante a atualização periódica das prestações.*

*É evidente que, em tese, ambos os critérios são bons. A empreitada permite saber, de antemão, em quanto a obra ficará, muito embora a sua aplicação na época inflacionária suscite um risco maior por via do qual o empreiteiro pode estimar tão alto*

*que acabe por trazer ao adquirente condições onerosas demais, ou o faça a quem das metas, e acabe por sacrificar-se e sofrer prejuízo. A administração assegura ao adquirente a justeza do preço em relação ao custo real, embora o traga em constante incerteza, porque as elevações de salário e aumento nos preços de materiais às vezes são tão bruscas e sensíveis que deslocam para níveis mais altos as prestações ajustadas.”* (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1969. p. 245-6)

Não se questiona que a incorporação em regime de empreitada deve ser levada ao registro imobiliário. Todavia, a incorporação em regime de administração, também conhecida como incorporação “a preço de custo” também deve ter seus documentos registrados no álbum imobiliário. Sobre o tema, FRANCISCO ARNALDO SCHMIDT esclarece:

*“Levando em consideração a gama de poderes e atribuições que a lei confere à Assembléia Geral e à Comissão de Representantes, distinguimos nitidamente, nas incorporações em que a construção se desenvolve pelo regime de administração, duas fases: na primeira, enquanto ainda não reunido o grupo de condôminos custeadores das unidades, o incorporador é o centro de onde emanam as decisões e as providências. Ele é o dono do terreno ou se liga ao dono mediante um compromisso; escolhe o arquiteto, aprova o projeto, manda elaborar o memorial descritivo e o orçamento, registra a incorporação, escolhe corretores, promove a publicidade, efetua as vendas. Exitoso o empreendimento pela reunião de interessados nas unidades futuras, porém, começa a segunda fase, caracterizada por uma transferência do poder decisório sobre as questões que envolvem a construção, à comunidade dos condôminos, que as deliberam em Assembléia e as executam através de sua Comissão de Representantes, passando o incorporador e o construtor a uma posição de quase mandatários dos contratantes, pois sua atuação passa a depender das decisões daqueles em questões cruciais como a aprovação de orçamentos e cronogramas físico-financeiros, fixação de valores de custeio e de prazos de conclusão. Lembre-se, em abono da tese, que na construção a preço de custo a vantagem pecuniária do incorporador e do construtor é representada por honorários, ou taxas de administração e construção que recebem em pagamento da organização, administração e responsabilidade técnica da obra, ausente a idéia de lucro.”* (SCHMIDT, Francisco Arnaldo

Incorporação Imobiliária. Porto Alegre: Editora Gráfica Metrópole, 1995. p. 91)

A jurisprudência tem declarado que as incorporações em regime de administração devem ser cadastradas no registro de imóveis, antes do início da negociação das unidades em construção. A propósito, vale transcrever os seguintes julgados ilustrativos:

**“RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INCORPORAÇÃO – REGIME DE ADMINISTRAÇÃO – REGISTRO INOCORRENTE – MÁ-FÉ POR PARTE DA RÉ – DEVER DE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS – A incorporação é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção de uma edificação, composta de unidades autônomas, para sua alienação total ou parcial. O incorporador, nos termos do art. 28, c/c 31 da Lei de Condomínios e Incorporações. Lei nº 4.591/64, pode ser o próprio construtor, sendo que o art. 48 do mesmo diploma reza que a construção de imóveis, objeto de incorporação, nos moldes previstos na lei, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração. A construção por administração ou a preço de custo é paga pelos aderentes à incorporação, sob forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, ao passo que a construção por empreitada é feita por preço fixo ou reajustável por índices previamente determinados. Em ambos os casos, porém, conforme art. 32 da Lei nº 4.591/64, é dever legal do incorporador, anterior mesmo à feitura dos contratos de alienação das unidades autônomas, inscrever a incorporação no registro imobiliário para efeitos de publicidade e ingresso dos títulos e instrumentos negociais das frações ideais de terreno e reserva das unidades, sob pena de anulação das avenças firmadas com particulares e devolução de todas as parcelas pagas. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.092 DO CC – EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRATUS – Uma parte não pode alegar o inadimplemento da outra senão após quitar a sua parte da avença, nos termos do art. 1.092 do CC. Ou seja, se a incorporadora não promove o registro da incorporação, obrigação que lhe competia, não pode mais exigir, a partir da ciência do fato por parte do promitente-comprador, o pagamento das parcelas referentes ao imóvel.”** (Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Primeira Câmara Cível. AC nº 98.016412-5. Rel. o Exmo. Sr. Des. CARLOS PRUDÊNCIO. Julgado em 22.05.2001.  
Sr

**“CONTRATO DE INCORPORAÇÃO, PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO – AUSÊNCIA DE ARQUIVO DO ATO NO RI – RESCISÃO ULTERIOR – POSSIBILIDADE – O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os documentos exigidos pelo art. 32 da Lei 4.591/64, sujeitando-se à rescisão ulterior, com o retorno das partes ao status que ante.”** (Tribunal de Alçada de Minas Gerais. Primeira Câmara Cível. AC nº 0302430-2. Rel. o Exmo. Sr. Juiz NEPOMUCENO SILVA. Julgado em 21.03.2000. *Juris Síntese* nº 37).

No entanto, saliente-se que, se algumas pessoas se reúnem e contratam uma empresa construtora para erigir um prédio em condomínio, destinado ao uso e gozo dos próprios contratantes, não se faz necessário o prévio registro da incorporação. A rigor, nesse tipo de situação, nem sequer existe incorporação. Não há como incidir, portanto, o artigo 32 da Lei federal nº 4.591/1964. Diante de casos análogos, os tribunais afirmam:

**“Contrato avençado entre proprietário de imóvel e outros dois parceiros para construção de edifício a preço de custo, cujas unidades não são destinadas a venda, não constitui contrato de incorporação imobiliária, vez que ausente atividade lucrativa, ‘máxime’ quando na avença os contratantes declaram não pretender vender tais unidades.”** (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Décima Sétima Câmara Cível. AC nº 70000371690. Rel. o Exmo. Sr. Des. FERNANDO BRAF HENNING JÚNIOR. Julgado em 08.08.2000).

Caso, todavia, uma das pessoas que contratou uma empresa para construir um edifício em condomínio decida alienar sua fração imobiliária, antes do fim do empreendimento e de seu respectivo registro, a situação se equipara à da incorporação. O artigo 30 da Lei de Condomínios e Incorporações efetivamente preceitua: **“Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras”**. Assim, será necessário o prévio registro da incorporação no registro imobiliário, nos termos do artigo 32 da Lei federal nº 4.591/1964.

Ante o exposto, entende-se que a incorporação em regime de administração também denominada incorporação a preço de custo, depende de prévio registro em cartório de registro de imóveis. Entretanto, se algumas pessoas se

reúnem e contratam uma empresa construtora para erigir um edifício em condomínio, destinado ao uso e gozo dos próprios contratantes, não se tem, a rigor, uma incorporação. Em tal situação, não se faz necessário o prévio registro do empreendimento, não incidindo o artigo 32 da Lei de Condomínios e Incorporações. Ainda nessa última hipótese, caso uma das pessoas que contratou uma empresa para construir um edifício em condomínio decida alienar sua fração imobiliária, antes do término da edificação do prédio e de seu respectivo registro, deve-se realizar, previamente ao início das negociações, o registro da incorporação, em face do artigo 30 da Lei federal nº 4.591/1964.

Para fins de conhecimento da presente manifestação, e conseqüente uniformização de práticas, sugere-se o envio de cópias aos cartórios de registro de imóveis da Comarca de Fortaleza. Recomenda-se, ainda, sua divulgação por meio eletrônico.

É o parecer, salvo melhor juízo.

À elevada consideração do Exmo. Sr. Des. Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Ceará.

Fortaleza, Ceará, 14 de junho de 2004.

  
**IVAN CARVALHO MONTENEGRO DA ROCHA**  
Assessor Jurídico da Corregedoria-Geral da Justiça





**Processo nº 2004.0005.6134-0/0**  
**Providência – Administrativo**  
**Requerente: Sindicato da Indústria da Construção do Ceará – SINDUSCON**

Recebidos hoje.

Aprovo o parecer *retro*

Expedientes necessários

Fortaleza 4 de junho de 2004

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Haroldo Rodrigues', written over a faint blue circular stamp.

Des. HAROLDO RODRIGUES

Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Ceará