



PARECER

Indicação nº 22/2023

Ementa: O *condomínio especial*, a que o Código Civil denomina *condomínio edilício*, quando tiver por objeto edificação erigida pelo regime da incorporação imobiliária, é instituído pelo registro do próprio memorial de incorporação, em ato registral único. Lei 4.591/1964, art. 32, “i”, §§ 1º-A e 15, com a redação dada pela Lei 14.382/2022.
Palavras-chave: Instituição de condomínio especial ou edilício. Registro da incorporação. Habite-se. Averbação da construção.

Introdução

Este Parecer tem por objeto a Indicação nº 22/2023, formulada pelo ilustre confrade Arnon Velmovitsky, Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, que propõe a manifestação do Instituto dos Advogados Brasileiros ao Corregedor-Geral do Conselho Nacional de Justiça, a propósito dos estudos e propostas destinados à consolidação das normas do foro extrajudicial em relação às normas introduzidas pela Lei 14.382/2022, para a qual foi criado Grupo de Trabalho pela Portaria nº 15, de 23 de fevereiro de 2023.

Refere-se nosso confrade, especificamente, às alterações introduzidas pela Lei 14.382/2022 na Lei 4.591/1964 e propõe que o Instituto se manifeste pela necessidade de uniformização de procedimentos registrais que qualifiquem as frações ideais e respectivas as acessões como direito de propriedade sob regime condominial edilício por efeito do registro do respectivo memorial de incorporação, de forma a assegurar a investidura dos adquirentes nos respectivos direitos reais de aquisição, adotando-se como paradigma o art. 1.351 do Código de Normas da Corregedoria do



Estado do Rio de Janeiro, aprovado pelo Provimento CGJ nº 87/2022, publicado em 19.12.2022, do seguinte teor:

“Art. 1.351. O registro da incorporação institui o condomínio edilício, ensejando a cobrança de emolumentos por um único ato (art. 32, §§ 1º-A e 15 da Lei 4.591/1964).

Parágrafo único. Exigir-se-á o registro da convenção de condomínio concomitantemente ao da averbação da construção, caso ainda não tenha sido registrada.”

Parecer

A Indicação é merecedora de especial atenção em razão da necessidade de regulamentação, no plano das Corregedorias de Justiça estaduais, das normas que dispõem sobre a instituição do condomínio *especial*, que o Código Civil denomina *edilício*, visando assegurar a validade e eficácia dos contratos de aquisição de imóveis “na planta”, de que resulte a efetividade dos direitos dos adquirentes ante a falência ou destituição do incorporador por atraso de obra, casos em que só estarão habilitados a exercer suas prerrogativas mediante comprovação do prévio registro da instituição do condomínio edilício.

A instituição desse condomínio pelo registro do memorial de incorporação constitui o embasamento de um conjunto de atos indispensáveis à proteção e defesa do consumidor, justificando a revisitação dos elementos essenciais instituídos pela Lei 4.591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei 14.382/2022, que cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP, altera a Lei de Registros Públicos, com o propósito de adequar os serviços de registros públicos a novas tecnologias, simplificar procedimentos registrares e reduzir custos dos emolumentos.

Especificamente em relação à Lei 4.591/1964, a lei introduziu alterações segundo as quais o condomínio *especial*, ou *edilício*, é instituído pelo registro da



incorporação, como requisito para início das vendas (art. 32, “i”¹e §§ 1º-A² e 15³), afastando a necessidade de nova instituição de condomínio quando da conclusão da obra, ocasião em que só é exigível a averbação do “habite-se” da edificação (art. 44⁴).

A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação

Registre-se, de plano, que *condomínio especial*, *condomínio edilício*, *condomínio em edificações* e *regime condominial especial*, entre outros, são nomes distintos da mesma espécie de condomínio, caracterizada pela articulação entre a propriedade exclusiva e a propriedade condominial, para a qual a Lei 4.591/1964 (art. 32, “i”, § 1º-A) e o Código Civil (art. 1.332) estabelecem idênticos elementos de caracterização, pouco importando que tenha como objeto material um terreno destinado à realização de incorporação imobiliária ou uma edificação dotada de habitabilidade.

A matéria foi originalmente disciplinada no Título I da Lei 4.591/1964 (arts. 1º ao 27), que dispunha sobre o condomínio especial, caracterizado pela coexistência de propriedade exclusiva e de propriedade comum sobre bem imóvel destinado a edificações coletivas.

O Título II dedica-se à regulamentação da atividade da incorporação imobiliária, contendo normas que a caracterizam como negócio jurídico de venda de

¹ Lei 4.591/64: Art. 32. “O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (...) i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;” (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

² Lei 4.591/64: Art. 32 (...). § 1º-A “O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos.” (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

³ Lei 4.591/64: art. 32 (...). § 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

⁴ Lei 4.591/64: “Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. (...)” (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)



frações ideais de terreno e respectivas acessões, bem como definem o modo de constituição do condomínio especial a que se sujeitará a futura edificação (arts. 28 ao 70).

A despeito de a disciplina do condomínio especial ter passado a integrar o Código Civil (arts. 1.331 e seguintes), permanecem em vigor alguns dispositivos do Título I da Lei 4.591/1964.

É o caso do art. 8º, que, por não ter sido derogado e por não haver lei posterior que tenha tratado da matéria, permanece em vigor e exige a instituição de condomínio “em terreno onde não houver edificação” e se articula à regra do art. 29 da mesma Lei 4.591/1964, que caracteriza a incorporação imobiliária como negócio jurídico de venda de frações de terreno “sob regime condominial”, bem como ao art. 6º da Lei 4.864/1965, que trata da incorporação por fases.

Disso resulta que, em relação à caracterização e à disciplina do condomínio especial, a regra do art. 1.332 do Código Civil, que dispõe sobre a instituição de condomínio de edificação já dotada de habite-se mediante instrumento público ou particular, inter vivos ou causa mortis, coexiste com a regra da Lei 4.591/1964 (arts. 8º e 32, “i”, § 1º-A), que dispõe sobre a instituição de condomínio pelo registro do memorial de incorporação, tornando-se torna inexigível nova instituição da mesma espécie de condomínio quando do “habite-se”.

A qualificação das frações ideais de terreno como objeto de direito de propriedade sob regime de *condominial especial*, dotadas da individualidade autônoma⁵, atende ao princípio da especialização do sistema registral, segundo o qual os bens imóveis só são passíveis de alienação válida e eficaz se do contrato constar sua descrição com os mesmos caracteres constantes de sua caracterização no Registro de Imóveis, sendo

⁵ CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 247.



irrelevante a falta de uniformidade terminológica com a designação *edilício* adotada pelo Código Civil, como demonstramos adiante.

A incorporação das acessões às frações independe de novo registro, bastando averbação, como previsto na nova redação do art. 44 da Lei 4.591

Uma vez destinado o terreno à incorporação imobiliária, efetivada sua divisão e sujeitas as frações ideais daí resultantes ao regime do condomínio *especial*, também chamado *edilício*, este é o regime jurídico da futura edificação, que será noticiada na matrícula mediante *averbação*, e não *registro*, pois a incorporação da acessão ao solo produz simples aumento de volume do bem imóvel sem alterar o regime jurídico a que já estava sujeito o terreno, salvo exceções expressamente definidas em lei, como são, por exemplo, os casos do direito de superfície e o de laje.⁶

No caso aqui apreciado, o fenômeno da acessão que faz nascer o produto da atividade da incorporação imobiliária conforma-se a esse elementar conceito, de modo que a modificação do aspecto físico do terreno não altera seu regime jurídico, pois, como observa Orlando Gomes, “a propriedade da coisa acessória ou incorporada não depende de novo título; é a mesma propriedade, apenas aumentada.”⁷

É como a Lei 4.591/1964 conceitua a incorporação imobiliária, assimilando a lição de Serpa Lopes, que já há muito a caracterizava como contratos coligados que “partem de uma venda de uma fração do solo para daí, pelo princípio da acessão da edificação ao solo, o direito de cada um se concretizar à medida do desenvolvimento da construção. Os apartamentos futuros têm, desde logo, as suas áreas devidamente especificadas com as divisões de que irão dispor.”⁸

⁶ Tratamos do tema mais detidamente em nosso *Incorporação Imobiliária*, GenForense, 7. ed., 2023, itens 1.4.3 e 2.1.1.

⁷ GOMES, Orlando, *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 19. ed., coord. Luiz Edson Fachin, 2009, p. 176.

⁸ SERPA LOPES, Miguel Maria de, *Curso de Direito Civil. Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1952, v. VI, pp 332/333. Salienta o autor que “um direito real se estabelece desde o início tendo por objeto imediato a aludida cota [fração ideal], sendo que, pela acessão, o que for construído irá se integrando no direito do comprador ou promitente comprador.”



De fato, do mesmo modo que, mediante simples averbação, a construção de uma casa a sujeita ao regime de *propriedade singular* a que já se sujeitava o terreno sobre o qual foi implantada, a edificação de duas ou mais unidades imobiliárias em um mesmo terreno as sujeita ao regime do condomínio *especial*, ou *edilício*, já instituído sobre o terreno pelo registro da incorporação, também mediante simples averbação e independente de novo ato registral, pois as acessões se conformam à destinação assentada no Registro de Imóveis e, como leciona Pontes de Miranda, “a acessão àquelas [partes indivisas] beneficia a todos os comuneiros e a acessão a essas [partes divisas] somente àquele ou aqueles a que tocam as partes divisas, razão por que o mesmo fato pode beneficiar a todos e a algum ou a alguns, conforme o que acede se integra na parte indivisa ou na parte divisa.”⁹

Coerentemente com esse conceito, o art. 44 da Lei 4.591/1964, com a nova redação dada pela Lei 14.382/2022, dispõe que, à vista da expedição do “habite-se”, o ato a ser praticado pelo oficial do Registro de Imóveis será somente a “averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno”, deixando claro que eventual exigência de nova constituição do mesmo condomínio constituiria *bis in idem* e ensejaria duplo e injustificado desembolso de emolumentos pelo mesmo ato registral, frustrando o propósito legal de simplificação e redução de custos.

A irrelevância da diversidade terminológica ante a rigorosa identidade conceitual entre os elementos de caracterização estabelecidos pela Lei 4.591/1964 e pelo Código Civil

É igualmente irrelevante o fato de o direito positivo atribuir as mais diversas denominações a essa espécie de condomínio,¹⁰ entre elas *condomínio de*

⁹ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de Direito Privado*. São Paulo: RT, 12. ed., §§ 1.206 e 1.211.

¹⁰ Observa Caio Mário da Silva Pereira que “O Código Civil de 2002 trata do condomínio especial dos edifícios coletivos nos seus arts. 1.331 a 1.358, sob o título ‘Do Condomínio Edilício’, denominação que criticamos durante toda a fase da elaboração do Projeto do Código, sem sucesso. Cabe o registro, aliás, que esta espécie de condomínio recebeu denominações as mais variadas, ‘propriedade horizontal’ (...); ‘condomínio especial’; condomínio de edifícios divididos em planos horizontais’, e ‘copropriedade de prédio de apartamentos’, dentre muitas outras” (PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Instituições de Direito*



edificação (art. 7º e CC, art. 1.331 e ss), *condomínio edilício* (CC, art. 1.331), *regime condominial especial* (Lei 4.591/1964, art. 32, “i”, § 1º-A), *condomínio de terreno* “onde não houver edificação”, destinado a uma incorporação ou a várias incorporações (Lei 4.591/1964, arts. 8º e 32 e Lei 4.864/1965, art. 6º), *condomínio de lotes de terreno* (CC, art. 1.358-A) ou *condomínio de frações de tempo* sob regime de multipropriedade (CC, arts. 1.358-B e ss).

É que há rigorosa identidade entre os elementos de caracterização estabelecidos pela Lei 4.591/1964 (art. 32, alínea “i”) e pelo Código Civil¹¹, a saber, (i) determinação das frações ideais sobre o terreno e partes comuns, (ii) identificação dos apartamentos ou “unidades isoladas entre si”, existentes ou a construir e (iii) destinação do imóvel, o que torna irrelevante a diversidade de denominações, como observa Orlando Gomes.¹²

Portanto, a diversidade terminológica não importa em diversidade da natureza jurídica e, dada a identidade dos elementos de caracterização, resulta claro que *condomínio especial* e *condomínio edilício* são expressões sinônimas, que designam a mesma espécie de propriedade condominial caracterizada pela conjunção da propriedade exclusiva e da propriedade comum.

Ao comentar a nova legislação, Francisco Eduardo Loureiro chama a atenção para que se trata de uma só espécie de condomínio: “Após a vigência da alteração legislativa, se discutiu se o condomínio especial a que alude a L. 4.591/64 é o condomínio

Civil. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro: GenForense, 25. ed., 2017, p. 182.

¹¹ Código Civil: “Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.”

¹² GOMES, Orlando, Direitos Reais. Rio de Janeiro: GenForense, 19. ed., 2009. Atualizador Edson Fachin, p. 250. Diz o autor: “A terminologia não é uniforme. Insiste-se em qualificá-la, acentuando um dos seus aspectos, como condomínio, acrescentando, para distingui-lo do ordinário ou geral, as seguintes expressões: *relativo*, *sui generis*, *por andares* ou *apartamentos de edifícios* com apartamentos autônomos, *condomínio em edificações*, ou *condomínio especial em edifícios*. Qualquer dessas denominações pode ser aceita.”



edilício dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil. Não resta dúvida alguma que se trata de instituto único, que somente recebeu nomes diversos nas duas leis”¹³.

Assim, e considerando que o próprio Código Civil admite que até mesmo um conjunto de lotes de terreno urbano, sem construção, seja submetido ao regime do *condomínio edilício* (art. 1.358-A), a interpretação das Jornadas de Direito Civil e de Direito Processual Civil há muito consagraram a interpretação segundo a qual todas essas diferentes denominações designam o mesmo condomínio especial, independente da configuração física do imóvel e das diferentes denominações que a lei lhes atribua, seja condomínio edilício ou regime condominial especial (Enunciado nº 89¹⁴ da I Jornada de Direito Civil e Enunciado nº 100¹⁵ da I Jornada de Direito Processual Civil).

Necessidade de uniformização regulamentar

A despeito da clareza do texto legal e das normas há décadas consagradas na grande maioria das Corregedorias de Justiça dos Estados, há quem ignore o fenômeno da acessão, entendendo que a identificação jurídica do condomínio especial ou edilício é determinada pelo aspecto físico do imóvel, cogitando a criação de “um regime de condomínio especial que vigora temporariamente”, sob equivocada premissa de que a partir do início de uma incorporação imobiliária e “até o registro da instituição do condomínio existe um só imóvel, formado pelo terreno e acessões que lhe vão sendo agregadas à medida que construído o prédio, ou prédios.”¹⁶

¹³ LOUREIRO, Francisco Eduardo, *Código Civil comentado*. Coord. Ministro Cezar Peluso. 17. ed., 2023. Comentário ao art. 1.331 do Código Civil.

¹⁴ I Jornada de Direito Civil – Enunciado 89: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.”

¹⁵ I Jornada de Direito Processual Civil - Enunciado 100: Extensão da expressão “condomínio edilício” no CPC/73: “Interpreta-se a expressão condomínio edilício do art. 784, X, do CPC de forma a compreender tanto os condomínios verticais, quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil.”

¹⁶ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila, O regime jurídico-registral da incorporação imobiliária à luz da Lei 14.382/22, in <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/371876/o-regime-juridico-registral-da-incorporacao-imobiliaria>, acesso em 24.1.2023.



Para sustentar tal divergência doutrinária, fala-se que “a existência física da edificação é um pressuposto para o condomínio edilício” e que tal “precariedade” desse direito de propriedade o qualificaria como uma espécie de condomínio protoedilício,¹⁷ ou seja, uma espécie de semi-condomínio, quase-condomínio.

Tal entendimento é incompatível com o sentido e alcance da nova lei e se coloca em rota de colisão com as normas de defesa e proteção dos adquirentes de imóveis “na planta”, pois poderia levar à exigência de duplo registro do mesmo condomínio especial ou edilício, justificando seja realçado o caráter uniformizador da Lei 14.382/2022, coerentemente reproduzido no Provimento nº 87/2022 da Corregedoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro invocado na Indicação do confrade Arnon Velmovistky.

Conclusão

De tudo o que precede, considerando a relevante função do registro da incorporação como modo de instituição do condomínio especial/edilício, mas levando em conta a possibilidade de virem a ocorrer discrepâncias na regulamentação pelas diversas Corregedorias estaduais em relação ao exato sentido e alcance da nova lei, justifica-se a uniformização de procedimentos registrais de forma a assegurar a investidura dos adquirentes nos respectivos direitos reais de aquisição, a exemplo do art. 1.351 do Código de Normas da Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro, aprovado pelo Provimento CGJ nº 87/2022, publicado em 19.12.2022, *verbis*:

“Art. 1.351. O registro da incorporação institui o condomínio edilício, ensejando a cobrança de emolumentos por um único ato (art. 32, §§ 1º-A e 15 da Lei 4.591/1964).
Parágrafo único. Exigir-se-á o registro da convenção de condomínio concomitantemente ao da averbação da construção, caso ainda não tenha sido registrada.”

¹⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias e TARTUCE, Flávio, Condomínio protoedilício e condomínio edilício: distinções à luz da lei 14.382/22 (Lei do SERP) in <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/380353/condominio-protoedilicio-e-edilicio-distincoes-da-lei-14-382-22>, acesso em 24.01.2023.



Em caso de aprovação do presente parecer sugerimos a remessa da proposição ao Exmo. Sr. Corregedor-Geral do Conselho Nacional de Justiça com vistas à consolidação dos Provimentos relativos ao foro extrajudicial, de que trata Portaria da Corregedoria-Geral do Conselho Nacional de Justiça nº 15, de 23 de fevereiro de 2023.

É o Parecer.

Rio de Janeiro, 5 de abril de 2023.

Melhim Namem Chalhub

OAB RJ 3.141

Membro efetivo do Instituto dos Advogados Brasileiros