



SERJUS-ANOREG/MG
ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES
DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Seminário Código de Normas do Estado de Minas Gerais
13 e 14 de novembro de 2013

Condomínio e Incorporação

Lei 4.591/64 - Código Civil,
Provimento 260/CGJ-MG/2013 - Lei 15.424/2004

Fernando Pereira do Nascimento – 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte

Cenário Atual

- Falta de regulamentação
- Divergências de interpretação e de aplicação
- Insatisfação dos clientes
- Processos
- Falta de uniformização e padronização

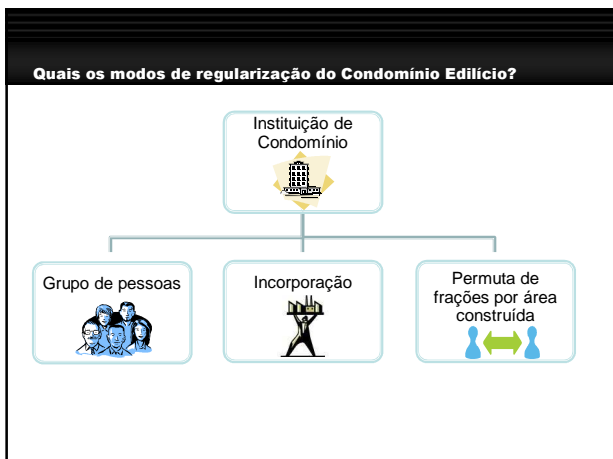
Provimento 260/CGJ/2013 – Código de Normas

- Regulamenta, sistematiza e padroniza os procedimentos



Como ficou com o Provimento 260/CGJ/2013

- Atos a serem praticados e a sequência de lançamento nas matrículas
- Listas de Documentos de Instituição e de Incorporação
- Modelos de Memoriais de Instituição e de Incorporação
- Minutas de registro padronizadas



Atos preparatórios da Matrícula

Art. 935. Analisar a correspondência entre as medidas do terreno constantes do registro e as configuradas no projeto aprovado.

Divergência?

- Retificação
- Fusão
- Desmembramento

Instituição de Condomínio - Atos e Lançamentos

L2 - Matrícula Mãe	L2 - Matrícula Filha	L3 - Registro Auxiliar
R. Instituição	M. Abert. de Matrícula	R. Convenção
Av. Convenção	Av. Convenção	
Av. Abert. de Matrícula	Av. Transporte de Ônus	
	Av. Baixa e Habite-se	
	Av. CND-INSS	

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

Instituição

- Art. 1332 CC – Ato de registro
- *Independente da averbação do habite-se (Art. 938). Pode ser registrada antes, durante ou após a conclusão das obras.*
- *Existência física x existência jurídica*
- *Fracionamento do solo (Art. 933 CN e 1331, § 3º)*
- *Constitui novos direitos reais referentes às unidades autônomas (Art. 941)*
- *Instituição e Alteração – todos os proprietários (Art. 954)*

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

Convenção

- *O registro será ato contínuo ao registro da Instituição (art. 941)*
- *Quórum - 2/3 dos condôminos, com firma reconhecida (art. 949). Normes figurantes no registro (art. 951)*
- *Clausulas obrigatórias (art. 949 § 1º)*
- *Abrigos de veículo (art. 950)*
- *Quórum de alteração - 2/3, salvo se a convenção dispuser sobre a unanimidade (art. 953)*

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

Averbação da Convenção nas Matrículas Mãe e Filhas

- *Averbação obrigatória*
- *Após o registro da convenção será procedida a sua averbação na matrícula matriz e em cada uma das matrículas das unidades autônomas. (Art. 943 § 1º e Art. 949 § 2)*
- *Efeitos de publicidade*

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

[Averbação de abertura de matrícula](#)

A matrícula mãe não é encerrada:

Atos que continuam sendo praticados na mãe:

- Rerratificação da instituição,
- Rerratificação da convenção,
- Averbação do patrimônio de afetação,
- Registro de garantias para o financiamento da construção (art. 237-A),
- Averbação da demolição (art. 944 CN).

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

Abertura de matrículas

- Abertura de Matrículas é obrigatória (Art. 943)
- [Permite abertura de matrículas em nome do condomínio \(Art. 943 § 7º\)](#)

Nos casos do art. 6º-A, § 1º, da Lei nº 11.977/2009 e art. 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, bem como nos casos em que forem reservadas, no ato de instituição de condomínio, unidades autônomas para exploração em favor do condomínio, a matrícula será aberta em nome deste.

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

Averbação Transporte de ônus

- Ato feito de Ofício (Art. 943 § 2º)
- Todos os atos negociais da unidade autônoma passam a ser feito na filha (art. 943 § 3º)
- Deverá mencionar todos seus elementos (data e nº do registro) (art. 712)
- Será feita uma averbação de transporte para cada ônus (art. 712 § único)

Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

Averbação de baixa e habite-se

- **Conclusão das Obras**
 - Certidão de baixa e habite-se, em via original (art. 940)
 - Será averbada na matrícula de cada unidade autônoma (943 § 6º)
- Habite-se parcial (art. 947)

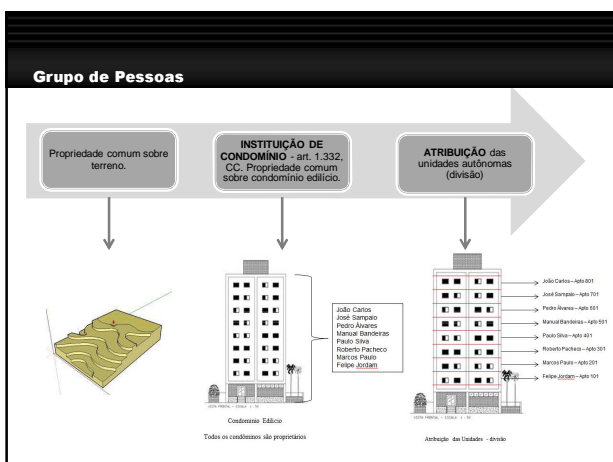
Instituição de Condomínio – Atos e Lançamentos

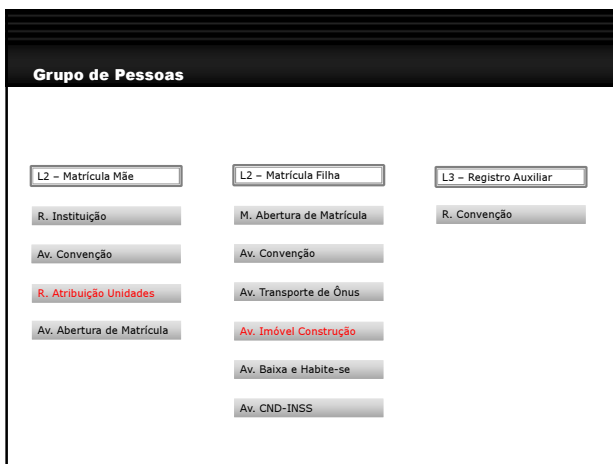
Av. CND-INSS

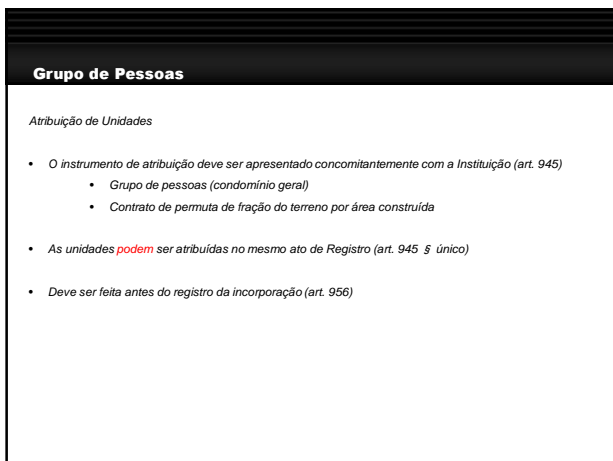
- Ato contínuo à averbação do habite-se (art. 943 § 6º)
- Certidão negativa de débitos para com o INSS referente à obra – no original (art. 940, II)
- Prazo de validade:
A certidão mencionada no inciso II, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento.

Grupo de Pessoas

The diagram consists of two boxes connected by a line. The top box is titled 'Instituição de Condomínio' and contains an icon of a building with the text 'INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO' above it. The bottom box is titled 'Grupo de pessoas' and contains an icon of four people's faces. A line connects the two boxes, indicating a relationship between the group of people and the condominium institution.



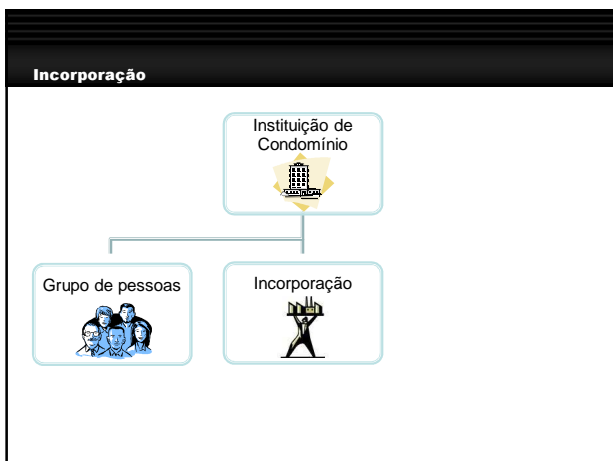




Grupo de Pessoas

Averbação de Imóvel em Construção (Art. 943 § 4º)

- será averbada nas matrículas a ressalva de que se trata de imóvel em construção pendente de regularização registral quanto à sua conclusão.
- a data de validade do alvará de construção, após a qual não se efetuará nenhum ato nas matrículas até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a certidão negativa de débito para com o INSS para averbação, exceto se apresentada a prorrogação do alvará de construção;
- no caso de haver incorporação, o número e datado registro da incorporação e se alguma das certidões previstas em lei foi positiva;
- no caso de grupo de pessoas, a menção de que os proprietários apresentaram declaração de ciência de que a venda, promessa ou cessão de direitos antes da conclusão da obra só poderá ser feita mediante arquivamento dos documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.
- que a matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei.
- Os atos negociais referentes especificamente a uma futura unidade autônoma, seus ônus e gravames serão registrados nas matrículas próprias das unidades, abertas com as ressalvas acima (art. 943 § 5º)



Incorporação

L2 – Matrícula Mãe	L2 – Matrícula Filha	L3 – Registro Auxiliar
R. Instituição	M. Abertura de Matrícula	R. Convenção
Av. Convenção	Av. Convenção	
R. Incorporação	Av. Transporte de Ônus	
Av. Cert. Positivas e +/-	Av. Imóvel Construção	
Av. Patri. Afetação	Av. Baixa e Habite-se	
Av. Abertura de Matrícula	Av. CND-INSS	

Incorporação

Incorporação

Art. 955 – *Conceito - Promover e realizar a construção de unidades autônomas para alienação*

Art. 963 – *Requisitos para o registro da Incorporação*

- o registro da instituição e da convenção
- a apresentação do memorial acompanhado dos documentos.

Art. 964 – *Somente após o registro da incorporação serão aceitos e examinados pedidos de registros ou averbações de atos negociais do incorporador sobre as unidades.*

Incorporação

Incorporação

Art. 960 - *Prazo de Carência – 180 dias.*
Se desistir deve informar ao RI, solicitando o cancelamento
Se não desistir, considera-se concretizada
A desistência dentro do prazo de carência não depende de anuência dos adquirentes

Art. 961 – *Desistência após o prazo de carência*
Requerimento do incorporador e se houver vendas dos anuência dos adquirentes

Incorporação

Averbação das certidões positivas e das positivas com efeitos de negativas

Art. 965 § 2º - *No registro da incorporação, ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.*

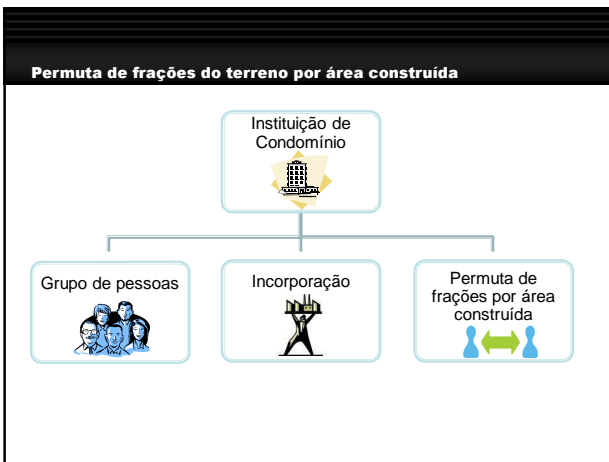
Incorporação

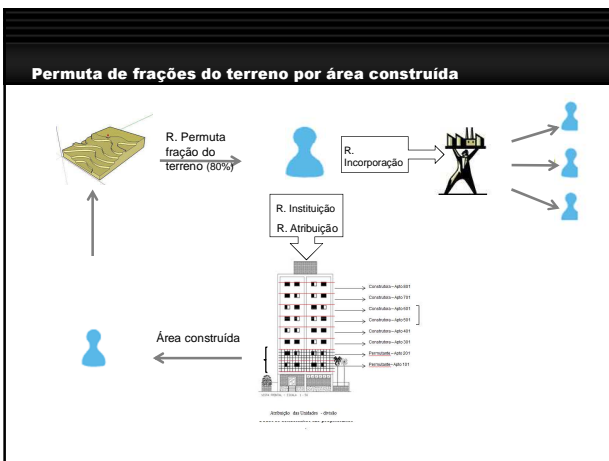
Patrimônio de Afetação

Art. 967 – Averbação

Art. 967. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Ofício de Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, assim considerados o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário, nos termos do art. 31, "a", da Lei nº 4.691/1964.

§ 3º É dispensável a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no termo de afetação da incorporação imobiliária.





Permuta de frações do terreno por área construída

L2 – Matrícula Mãe	L2 – Matrícula Filha	L3 – Registro Auxiliar
R. Permuta	M. Abertura de Matrícula	R. Convenção
R. Instituição	Av. Convenção	
Av. Convenção	Av. Transporte de Ônus	
R. Atribuição	Av. Imóvel Construção	
R. Incorporação	Av. Baixa e Habite-se	
Av. Cert. Positivas e +/-	Av. CND-INSS	
Av. Patri. Afetação		
Av. Abertura de Matrícula		

Listas Padronizadas de Documentos

Lista de Documentos Instituição

Lista de Documentos Incorporação

(listas disponíveis no site da www.serjus.com.br)

Modelos de Memoriais

Memorial de Instituição

Memorial de Instituição com Atribuição

Memorial de Incorporação

Requerimento para Patrimônio de Afetação

Requerimento para Casas Geminadas

Modelo de Convenção de Condomínio

(modelos disponíveis no site da www.serjus.com.br)

Minutas de Registros

Minutas para os cartórios de registro

(minutas disponíveis no site da www.serjus.com.br)

