



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**IRIRGS**  
Instituto de Registro Imobiliário  
do Rio Grande do Sul

## NOTA CONJUNTA DE DIRETORIA Nº 003/2018

### CONDOMÍNIO EDILÍCIO – PERMUTA – RETENÇÃO OU NÃO – ATRIBUIÇÃO – HIPÓTESES – INCORPORAÇÃO – ESPÉCIES

**CONSIDERANDO** as atribuições conferidas pelas disposições estatutárias destas entidades;

**CONSIDERANDO** que o Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos ou atos ou fatos inter vivos ou mortis causa, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia erga omnes e disponibilidade;

**CONSIDERANDO** que por força do princípio registral da Legalidade - art. 315, XIII, CNRR - é imperativo ao registrador imobiliário impor prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos;

**CONSIDERANDO** a importância de aprimorar as normas buscando oferecer maior percepção de segurança, agilidade, comodidade e praticidade no acesso aos serviços;

**CONSIDERANDO** a necessidade de uniformização de procedimentos para o registro de incorporação imobiliária;

**CONSIDERANDO** a complexidade das relações jurídicas geradas pelos negócios jurídicos referidos e, por conseguinte, dos atos registrares resultantes;

**CONSIDERANDO** reiteradas consultas ao P&R sobre o tema; e,

**CONSIDERANDO** que o incorporador aqui referido é proprietário com



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**IRIRGS**  
Instituto de Registro Imobiliário  
do Rio Grande do Sul

titulação definitiva.

O COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL e o INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RS (IRIRGS) SUGEREM a realização dos seguintes atos registrais a serem praticados em decorrência dos negócios jurídicos abaixo referidos:

**1. PERMUTA COM RETENÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL E OBRIGAÇÃO DO INCORPORADOR EDIFICAR UNIDADE CERTA E DETERMINADA**

- a) registro da permuta da fração ideal que caberá ao incorporador, com retenção de fração ideal pelo alienante, na qual acederá a construção das unidades determinadas a cargo do incorporador.
- b) inserir nas condições do registro da permuta a informação de que sobre a fração ideal retida pesa o encargo do incorporador de edificar às unidades tais e tais.
- c) registro da incorporação imobiliária, sendo incorporador apenas o adquirente, eis que o proprietário da fração ideal retida é adquirente de unidade futura, como ocorre ordinariamente quando há venda de unidades autônomas objeto de incorporação imobiliária.
- d) abertura das matrículas (desde que requerido expressamente em atenção aos arts. 548/549 CNNR-CGJ-RS), em nome do alienante do terreno, das unidades que lhe cabe em face da retenção da fração ideal e da obrigação do incorporador de edificá-las e as demais unidades em nome do incorporador.
- e) averbação em todas estas unidades de que se trata de imóvel



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



objeto de incorporação imobiliária, pendente de conclusão da obra.

f) **aqui não há registro de atribuição**, eis que já estão pré-atribuídas as unidades autônomas desde o nascedouro do empreendimento, cabendo apenas ao final ser noticiada a conclusão da obra e a instituição do condomínio/individualização (**averbação da construção** e registro de instituição do condomínio/individualização na matrícula-mãe e transporte do fato para as matrículas das unidades autônomas).

g) só há unidades sub-rogadas (art. 39 da Lei 4.591/64) nas incorporações por administração ou a preço de custo, eis que nas demais os custo do terreno já está incorporado no preço das unidades.

**OBS.:** Caso não tenha sido requerida a abertura das matrículas das unidades autônomas na fase de incorporação imobiliária, a abertura das matrículas somente ocorrerá após averbação da construção e registro de instituição do condomínio/individualização na matrícula-mãe.

## **2. PERMUTA COM RETENÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL E OBRIGAÇÃO DO INCORPORADOR EDIFICAR IMÓVEL SEM IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE**

a) registro da permuta da fração ideal que caberá ao incorporador, com retenção de fração ideal pelo alienante, na qual acederá a construção das unidades a cargo do incorporador, sem identificação da unidade, mas apenas da área a ser construída.

b) inserir nas condições do registro da permuta a informação de que sobre a fração ideal retida pesa o encargo do incorporador edificar determinada área.



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**IRIRGS**  
Instituto de Registro Imobiliário  
do Rio Grande do Sul

- c) registro da incorporação imobiliária, sendo incorporador apenas o adquirente, eis que o proprietário da fração ideal retida é adquirente de unidade futura indeterminada, como ocorre ordinariamente quando há venda de unidades autônomas objeto de incorporação imobiliária.
- d) abertura de todas as matrículas em nome do alienante e do incorporador (desde que requerido expressamente em atenção aos arts. 548/549 CNR-CGJ-RS), dado regime condominial existente entre eles, em face da não indicação, desde logo, das unidades que cabem em contrapartida da permuta.
- e) averbação em todas estas unidades de que se trata de imóvel objeto de incorporação imobiliária, pendente de conclusão da obra.
- f) nesta modalidade é incorporador apenas o adquirente, não obstante a indefinição quanto a identificação das unidades autônomas dadas em contrapartida da permuta.
- g) **aqui há registro de atribuição**, eis que não houve pré-atribuição das unidades autônomas dadas em contrapartida da permuta no nascedouro do empreendimento, havendo necessidade de sua determinação após a averbação da construção e registro de instituição do condomínio/individualização, seja ela parcial ou da integralidade do empreendimento, na matrícula-mãe, e transporte do fato para as matrículas das unidades autônomas.
- h) só há unidades sub-rogadas (art. 39 da Lei 4.591/64) nas incorporações por administração ou a preço de custo, eis que nas demais o custo do terreno já está incorporado no preço das unidades.



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**IRIRGS**  
Instituto de Registro Imobiliário  
do Rio Grande do Sul

**OBS.:** Caso não tenha sido requerida a abertura das matrículas das unidades autônomas na fase de incorporação imobiliária, os atos de averbação de construção, instituição de condomínio/individualização e atribuição de unidades serão praticados na matrícula-mãe, com subsequente abertura das matrículas destas em nome daqueles a quem foram atribuídas.

### 3. PERMUTA SEM RETENÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL POR UNIDADE FUTURA CERTA E DETERMINADA

- a) registro da permuta do terreno.
- b) registro da incorporação imobiliária, sendo incorporador apenas o proprietário de 100% do terreno.
- c) abertura das matrículas em nome do incorporador (desde que requerido expressamente em atenção aos arts. 548/549 CNR-CGJ-RS).
- d) averbação em todas estas unidades de que se trata de imóvel objeto de incorporação imobiliária, pendente de conclusão da obra.
- e) registro da permuta nas matrículas das unidades que cabem ao alienante do terreno.
- f) nesta modalidade é incorporador apenas o adquirente de 100% do terreno.
- g) **não há registro de atribuição** eis que já estão pré-atribuídas as unidades autônomas no registro da permuta.



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**IRIRGS**  
Instituto de Registro Imobiliário  
do Rio Grande do Sul

**OBS.:** Caso não tenha sido requerida a abertura das matrículas das unidades autônomas na fase de incorporação imobiliária, os atos de registro da permuta das unidades que cabem ao alienante do terreno, averbação de construção e instituição de condomínio/individualização serão praticados na matrícula-mãe, com subsequente abertura das matrículas destas em nome daqueles a quem pertencem.

#### **4. PERMUTA SEM RETENÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL E OBRIGAÇÃO DO INCORPORADOR EDIFICAR IMÓVEL SEM IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE**

- a) registro da permuta do terreno.
- b) registro da incorporação imobiliária, sendo incorporador apenas o proprietário de 100% do terreno.
- c) abertura das matrículas em nome do incorporador (desde que requerido expressamente em atenção aos arts. 548/549 CNR-CGJ-RS).
- d) averbação em todas estas unidades de que se trata de imóvel objeto de incorporação imobiliária, pendente de conclusão da obra.
- e) nesta modalidade é incorporador apenas o adquirente de 100% do terreno.
- f) **não há registro de atribuição**, mas a necessidade de uma escritura pública de contraprestação da permuta do terreno para a transmissão das unidades autônomas cuja edificação ficou a cargo do incorporador (ex.: dação em pagamento).



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**OBS.:** caso não tenha sido requerida a abertura das matrículas das unidades autônomas na fase de incorporação imobiliária, os atos de averbação de construção e instituição de condomínio/individualização serão praticados na matrícula-mãe, com subsequente abertura das matrículas destas em nome do incorporador.

### **Casos típicos de atribuição:**

1. Quando duas ou mais pessoas constroem um prédio ou conjunto de prédios composto de unidades autônomas, existe entre eles um condomínio tradicional que se estenderá a cada unidade criada, sendo que quando do registro da instituição de condomínio/individualização será pactuada a atribuição das unidades autônomas. Neste caso, se no momento da aquisição do terreno pelo grupo fechado não se estabeleceu previamente as unidades que lhes caberia individualmente.
2. Quando houver proprietários de fração ideal no terreno e nas acessões, mas sem especificação de quais as unidades lhe correspondem, necessária a atribuição para identificar a unidade autônoma que lhe caberá.
3. Quando houver permuta do terreno por área a ser construída (sem especificação das unidades), ao fim da obra, deve haver a contraprestação da permuta, quando, de comum acordo ambos firmarão o instrumento de atribuição correspondente e pagarão os impostos devidos.
4. Quando no curso de uma obra, houver investimento por terceiro no empreendimento (ex.: alcaço R\$5.000.000,00 para possibilitar o término da obra pelo incorporador que está com dificuldades financeiras e em troca aceita receber 30% do empreendimento), não havendo identificação prévia das unidades autônomas que lhe são atribuídas, quando do registro da instituição de condomínio/individualização será pactuada a



Colégio Registral do  
Rio Grande do Sul



**IRIRGS**  
Instituto de Registro Imobiliário  
do Rio Grande do Sul

atribuição das unidades autônomas que cabe a cada um deles.

**Espécies de construção/incorporação imobiliária (repercussão em direitos, obrigações e responsabilidades):**

- a) construção por conta e risco do incorporador prevista nos arts. 41 e 43 da Lei nº 4.591/64;
- b) construção por empreitada ou a preço fechado prevista no art. 55 da Lei nº 4.591/64; e
- c) construção por administração ou a preço de custo prevista no art. 58 da Lei nº 4.591/64.

Lembramos, por fim, que há inúmeras outras formas para se trabalhar com a incorporação imobiliária, não se esgotando com a permuta.

Porto Alegre, RS, 26/02/2018.

João Pedro Lamana Paiva  
Colégio Registral RS

Cláudio Nunes Grecco  
Instituto de Registro Imobiliário  
do RS (IRIRGS)