

VOLUME 1

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Conceito · Memorial · Registro · Tipos de Construção · Comissão de Representantes

Guia técnico-jurídico aprofundado sobre o regime da incorporação imobiliária, com análise da Lei nº 4.591/1964, das alterações da Lei nº 14.382/2022, do Código de Normas do TJPE (Prov. 22/2023) e da doutrina de Melhim Namem Chalhub.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém/PE

2025 — 1ª Edição

1. O Que é Incorporação Imobiliária?

- › 1.1 Etimologia e conceito legal
- › 1.2 A crise pré-Lei 4.591/1964 e a necessidade de regulação
- › 1.3 Campo de aplicação — o que a lei alcança
- › 1.4 Incorporações de casas isoladas e geminadas (Lei 14.382/2022)

2. O Incorporador — Quem Pode Ser e Quais são suas Obrigações

- › 2.1 Pessoas legitimadas
- › 2.2 Incorporador com mandato
- › 2.3 Responsabilidade pessoal e solidária
- › 2.4 Obrigações fundamentais — tabela completa

3. O Memorial de Incorporação — Documentação Completa

- › 3.1 Natureza jurídica do Memorial
- › 3.2 Documentos obrigatórios — tabela comentada (alíneas a–p + CNPE)
- › 3.3 Apresentação dos documentos — prazos e formas
- › 3.4 Requerimento de registro — requisitos formais
- › 3.5 Contrato-padrão — arquivamento facultativo
- › 3.6 Memorial de incorporação de casas isoladas

4. Registro do Memorial — Efeitos Jurídicos e Procedimento

- › 4.1 Natureza constitutiva do registro
- › 4.2 Pré-anotação e prenotação
- › 4.3 Prazos do Oficial de Registro (art. 32, § 6º)
- › 4.4 Abertura de matrículas das unidades autônomas
- › 4.5 Unificação e desmembramento prévios
- › 4.6 Ato registral único — art. 32, § 15 (Lei 14.382/2022)

5. Prazo de Carência e Validade do Registro

- › 5.1 O prazo de carência — natureza e efeitos
- › 5.2 Denúncia da incorporação — procedimento
- › 5.3 Validade e atualização do registro (art. 33)
- › 5.4 Prazo de tolerância na entrega (art. 43-A)

6. Tipos de Construção — Empreitada e Administração

- › 6.1 Empreitada a preço fixo
- › 6.2 Empreitada a preço reajustável
- › 6.3 Construção por administração / preço de custo
- › 6.4 Quadro comparativo dos três regimes
- › 6.5 Publicidade obrigatória em cada regime

7. Comissão de Representantes dos Adquirentes

- › 7.1 Composição e eleição
- › 7.2 Poderes e atribuições — tabela completa
- › 7.3 Fiscalização da obra e do patrimônio afetado
- › 7.4 Comissão na falência do incorporador

8. Destituição do Incorporador

- › 8.1 Hipóteses de destituição
- › 8.2 Procedimento no Registro de Imóveis (CNPE)
- › 8.3 Efeitos da destituição

9. Infrações Penais e Contravenções

- › 9.1 Crime contra a economia popular (art. 65)
- › 9.2 Contravenções penais (art. 66)
- › 9.3 Exemplos práticos de ilícitos

1. O QUE É INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?

1.1 Etimologia e Conceito Legal

A palavra **incorporar** provém do latim *incorporare*: "dar corpo", "juntar ao corpo", "fazer parte de". No direito imobiliário, incorporar é exatamente isso: reunir terreno, capital, projeto e compradores para "dar corpo" a um edifício que ainda não existe. O incorporador vende unidades futuras, comprometendo-se a entregá-las prontas ao adquirente.

"Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas. (Art. 28, parágrafo único, Lei 4.591/1964)"

Trata-se, portanto, de uma atividade empresarial que conjuga três elementos essenciais: (a) a **alienação prévia** de frações ideais ou unidades futuras; (b) a **promessa de construção** e entrega da obra; e (c) o **regime de propriedade condominial** sobre o imóvel resultante. O adquirente paga hoje pelo que receberá amanhã — daí a necessidade de proteção legal intensa.

■ Exemplo 1 — O ciclo básico da incorporação

A construtora "Horizonte" adquire um terreno em Sirinhaém. Contrata arquiteto e engenheiro, elabora projeto aprovado pela Prefeitura, organiza toda a documentação e registra o Memorial de Incorporação no Registro de Imóveis. A partir do registro, começa a vender os apartamentos "na planta". Com os recursos obtidos das vendas e de financiamento bancário, inicia e conclui a obra. Ao final, averba a construção e os compradores recebem suas escrituras definitivas. Esse é o ciclo básico da incorporação.

1.2 A Crise Pré-Lei e a Necessidade de Regulação

Antes da Lei 4.591/1964, o mercado de imóveis na planta operava num vácuo jurídico alarmante. Não havia exigência de documentação prévia, controle de uso dos recursos ou responsabilidade formal do incorporador. Proliferavam os chamados "esqueletos" — edifícios inacabados cujos construtores haviam desaparecido com o dinheiro dos compradores. As famílias perdiam suas economias de uma vida sem qualquer proteção legal.

O Prof. **Caio Mário da Silva Pereira** elaborou o anteprojeto que se tornou a Lei 4.591/1964, trazendo — trinta anos antes do CDC — um sistema de proteção ao adquirente baseado na transparência documental obrigatória, na publicidade registral e na responsabilidade civil e penal do incorporador.

■■ A Falência da Encol — O Catalisador do Patrimônio de Afetação

Em 1999, a construtora Encol S.A. — uma das maiores do Brasil — faliu com 700 obras inacabadas em 30 estados, deixando mais de 42.000 adquirentes desprotegidos. O terreno e os recursos das obras foram arrecadados à massa falida para pagar credores de outros negócios. Os compradores ficaram sem imóvel e sem dinheiro. Esse episódio foi o grande catalisador que impulsionou, cinco anos depois, a criação do regime do Patrimônio de Afetação pela Lei 10.931/2004. (Fonte: Chalhub, M.N., Incorporação Imobiliária, 8. ed., Forense, 2024)

1.3 Campo de Aplicação — O que a Lei Alcança

A Lei 4.591/1964 aplica-se a toda atividade de alienação de unidades futuras vinculadas à construção. Seu alcance foi significativamente ampliado pela Lei 14.382/2022. Veja o quadro:

MODALIDADE	FUNDAMENTO	OBSERVAÇÃO
Edifício de apartamentos, escritórios, salas ou lojas (condomínio vertical)	Art. 28, p.ú.	Forma mais comum de incorporação. Venda de frações ideais + acessões.
Conjuntos de casas isoladas ou geminadas em regime condominial	Art. 68 (nova red. Lei 14.382/2022)	A Lei 14.382/2022 reformulou inteiramente o art. 68 para incluir casas isoladas e geminadas em loteamentos ou desmembramentos.
Condomínio de lotes de terreno (condomínio fechado horizontal)	CC, art. 1.358-A	Incluído pelo CC/2002 com redação da Lei 13.465/2017. Pode ser incorporado sob a Lei 4.591/1964.
Multipropriedade / time-sharing imobiliário	CC, arts. 1.358-B e ss. (Lei 13.777/2018)	Cada período de tempo é uma unidade autônoma. Incorporação sujeita à Lei 4.591/1964.
Incorporação de lotes vinculada à construção de casas por terceiros	Art. 68, redação da Lei 14.382/2022	O loteador que vende lote com promessa de construção é incorporador.

1.4 Incorporações de Casas Isoladas e Geminadas (Lei 14.382/2022)

A Lei 14.382/2022 reformulou profundamente o art. 68 da Lei 4.591/1964, que antes tinha pouca aplicação prática. Na nova redação, a venda de lotes em desmembramento ou loteamento **vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas** caracteriza incorporação imobiliária, sujeita ao mesmo regime jurídico das incorporações de edifícios.

■ Impacto Prático para o Registro de Imóveis

A partir da Lei 14.382/2022, o loteador que oferece "casas prontas" junto com os lotes precisa registrar Memorial de Incorporação antes de qualquer venda. Caso contrário, incorre em contravenção penal (art. 66, I). O Oficial do RI deve verificar se a venda de lotes envolve promessa de construção e exigir o registro do memorial quando for o caso.

2. O INCORPORADOR — QUEM PODE SER?

O incorporador é a figura central e responsável por toda a incorporação. A lei (art. 29) define quem pode exercer essa função — e a limitação não é arbitrária: ela garante que a pessoa tem relação jurídica suficiente com o terreno para poder comprometer sua alienação.

2.1 Pessoas Legitimadas (Art. 31)

LEGITIMADO	REQUISITO LEGAL	OBSERVAÇÃO PRÁTICA
Proprietário do terreno	Título de domínio registrado no RI	Caso mais comum. O proprietário pode ser pessoa física ou jurídica. Se casado em regime de comunhão, o cônjuge deve assinar.
Promitente comprador	Promessa irrevogável e irretratável, registrada no RI	A promessa deve conter cláusula expressa de imissão na posse e não pode ter qualquer restrição à alienação das frações.
Cessionário de direitos aquisitivos	Cessão com cláusula de imissão na posse; registrada	A cessão deve transferir todos os direitos necessários à incorporação, inclusive o de demolir e construir.
Construtor ou corretor (com mandato público)	Procuração pública com poderes específicos para incorporar	O mandato deve outorgar poderes expressos para: alienar frações ideais, assinar contratos, registrar memorial e praticar todos os atos da incorporação.
Ente da Federação (em desapropriação)	Imissão na posse em processo judicial	União, Estados, DF e Municípios podem incorporar terrenos desapropriados mesmo antes da sentença transitada, mediante imissão provisória.

■ Exemplo 2 — Incorporação por promitente comprador

João firmou promessa de compra e venda irrevogável e irretratável de um terreno em Sirinhaém, devidamente registrada no RI. O contrato lhe confere imissão na posse, autoriza demolição e construção e não tem cláusula que impeça a alienação das futuras frações ideais. João pode promover a incorporação como incorporador, mesmo sem ser ainda o proprietário pleno do terreno.

2.2 O Incorporador com Mandato (Art. 31, § 1º)

Quando o incorporador não for o proprietário do terreno, precisa de **procuração pública** outorgada pelo proprietário (ou promitente vendedor). Essa procuração deve ser suficientemente específica — não basta poderes genéricos de administração. É necessário prever expressamente:

- Alienação de frações ideais do terreno
- Assinatura de contratos com adquirentes
- Requerimento de registro do Memorial de Incorporação
- Prática de todos os atos inerentes à atividade de incorporação
- Recebimento de valores (se for o caso)

■■ Responsabilidade do Incorporador com Mandato

Quem se apresenta como incorporador responde **pessoalmente** pelos atos praticados na incorporação, independentemente de ter ou não mandato do proprietário. O mandante também responde — solidariamente — perante os adquirentes. Isso significa que tanto o proprietário do terreno quanto o incorporador com mandato podem ser demandados pelos compradores em caso de inadimplemento.

2.3 Responsabilidade Pessoal e Solidária

A lei é severa quanto à responsabilidade do incorporador. O art. 43 estabelece obrigações de fazer (registrar o memorial, outorgar contratos definitivos, manter a obra no prazo) e de não fazer (não alterar o projeto sem autorização), cujo descumprimento gera responsabilidade civil com perdas e danos.

Nas sociedades empresárias, os **diretores e gerentes** que participam pessoalmente das atividades da incorporação respondem solidariamente com a empresa — não podem se esconder no véu da personalidade jurídica para escapar de responsabilidade por irregularidades que praticaram diretamente (art. 65, § 2º).

2.4 Obrigações Fundamentais do Incorporador (Art. 43)

OBRIGAÇÃO	FUNDAMENTO	CONSEQUÊNCIA DO DESCUMPRIMENTO
Registrar o Memorial antes de qualquer negociação	Art. 32, caput	Contravenção penal (art. 66, I) + nulidade relativa do negócio
Indicar seu nome ostensivamente no local da obra	Art. 31, caput	Infração administrativa; dificulta responsabilização
Mencionar o nº de registro em toda publicidade e contratos	Art. 32, § 4º	Publicidade irregular; responsabilidade do CONAR
Não alienar ou onerar frações sem memorial registrado	Art. 32, caput	Contravenção penal (art. 66, I)
Outorgar contratos definitivos no prazo	Art. 35	Contravenção (art. 66, III) + multa de 50% dos valores recebidos
Não alterar projeto sem autorização unânime	Art. 43, IV	Resolução do contrato + perdas e danos
Manter informações à Comissão de Representantes	Art. 43, I	Inadimplemento contratual; destituição
Averbar a construção após o Habite-se	Art. 44	Responsabilidade por perdas e danos; impedimento do registro das escrituras
Não paralisar a obra injustificadamente > 30 dias	Art. 66, VI	Contravenção penal + destituição
Prazo de tolerância: entregar em até 180 dias da data prevista	Art. 43-A	Fora do prazo de tolerância: multa + resolução pelo adquirente

■ Exemplo 3 — Prazo de tolerância (Art. 43-A)

A construtora ABC prometeu entregar o apartamento em 30/06/2025. O contrato prevê expressamente, de forma clara e destacada, tolerância de 180 dias corridos. A entrega efetiva ocorreu em 15/12/2025 (168 dias de atraso). Dentro do prazo de tolerância: nenhuma penalidade. Se a entrega fosse em 02/01/2026 (186 dias de atraso), o adquirente teria direito a multa moratória, podendo inclusive rescindir o contrato com devolução integral.

3. O MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

O **Memorial de Incorporação** é o dossiê técnico-jurídico que reúne toda a documentação necessária para que o empreendimento possa ser legalmente comercializado. É a certidão de nascimento do empreendimento imobiliário: sem ele, nenhuma fração ideal pode ser alienada ou onerada (art. 32, caput).

3.1 Natureza Jurídica do Registro do Memorial

O registro do Memorial não é mero ato declaratório ou de publicidade. É ato de natureza **constitutiva**. Ao registrar o Memorial, o Oficial:

- **Constitui o condomínio protoedilício** (condomínio especial sobre frações ideais do terreno, antes da construção), conforme art. 32, § 15, inserido pela Lei 14.382/2022
- **Cria as frações ideais autônomas** — cada futura unidade passa a ter identificação própria e pode ser objeto de negócio jurídico separado
- **Habilita o incorporador para alienar** as unidades — qualquer negócio anterior ao registro é irregular
- **Estabelece a base para a abertura de matrículas individuais** de cada unidade autônoma
- **Gera oponibilidade erga omnes** — o adquirente que registrar seu contrato tem direito real protegido contra terceiros

CONDOMÍNIO PROTOEDILÍCIO (Art. 32, § 15)

Com o registro do Memorial, nasce o chamado "condomínio protoedilício" — o condomínio que precede o edilício. Ele recai sobre frações ideais do terreno (não sobre unidades construídas) e tem natureza transitória: dura enquanto a incorporação estiver em curso e se extingue com o registro do condomínio edilício definitivo após a conclusão da obra. É gerido pelas regras da Lei 4.591/1964 e pela Comissão de Representantes — não pelo síndico.

3.2 Documentos Obrigatórios — Tabela Completa e Comentada

O art. 32 da Lei 4.591/1964, complementado pelo Código de Normas de Pernambuco (CNPE, Prov. 22/2023 + Prov. CGJ 12/2023), exige os seguintes documentos para o registro do Memorial:

A LÍ N E A	DOCUMENTO	REQUISITOS E OBSERVAÇÕES (CNPE)
a)	Título de propriedade do terreno (ou promessa irrevogável de C&V, cessão ou permuta)	Deve ser REGISTRADO no RI. Deve conter: imissão na posse, autorização para demolição e construção, ausência de cláusula que impeça a alienação de frações ideais. Se for promessa, deve ser irrevogável e irretratável. Se for permuta de terreno por unidades futuras: documento precisa indicar as unidades que serão entregues ao permutante.
b)	Certidões negativas de impostos (federal, estadual, municipal), de protesto, ações cíveis, criminais e ônus reais	Abrangem: (i) o imóvel, (ii) os alienantes do terreno e (iii) o incorporador. Validade: 90 dias (certidões em geral). Certidões forenses: últimos 10 anos. Certidões de protesto: últimos 5 anos. Certidões positivas NÃO impedem o registro (art. 32, § 5º) — apenas são consignadas na matrícula. Exceção: ônus que impeçam a alienação.
c)	Histórico dos títulos de propriedade (últimos 20 anos)	Com certidão dos respectivos registros no RI. Pode ser incluído no próprio requerimento de registro. Finalidade: demonstrar a cadeia dominial e a inexistência de vícios.
d)	Projeto de construção o aprovado pela municipalidade	Plantas autenticadas pelo responsável técnico + licença/alvará de construção. Assinados pelo proprietário, incorporador e responsável técnico, com firma reconhecida. O CNPE exige rubrica em todas as folhas.
e)	Cálculo das áreas (global, comuns e privativas)	Elaborado conforme ABNT NBR 12.721, Quadros I a IV. Assinado pelo responsável técnico (com ART ou RRT registrada no CREA/CAU). Indica a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.
f)	Certidão Negativa de Débito previdenciário (CND/INSS)	Exigida quando o titular do terreno (ou o incorporador) for responsável pela arrecadação de contribuições previdenciárias dos trabalhadores da obra.
g)	Memorial descritivo das especificações da obra	Conforme ABNT NBR 12.721, Quadros V a VIII. Descreve acabamentos, materiais, marcas (ou equivalentes), equipamentos. É o documento que define a qualidade da obra comprometida com o adquirente.

A LÍ N E A	DOCUMENTO	REQUISITOS E OBSERVAÇÕES (CNPE)
h)	Avaliação do custo global e custo por unidade	Atualizada à data do arquivamento. Assinada pelo responsável técnico. Na construção por administração, deve ser mais detalhada (art. 59).
i)	Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas	Descreve, caracteriza e destina cada futura unidade e as partes comuns. NOVA REDAÇÃO pela Lei 14.382/2022: pode ser instrumento público OU particular. É o documento que "cria" as unidades autônomas juridicamente.
j)	Minuta da convenção de condomínio	Disciplina uso das futuras unidades e partes comuns. NOVA REDAÇÃO pela Lei 14.382/2022: pode ser instrumento público OU particular. Aprovada com assinatura de ao menos 2/3 das frações ideais quando do registro do condomínio edilício.
l)	Declaração sobre parcela do preço paga em terreno (permuta)	Obrigatória apenas quando o terreno for pago (total ou parcialmente) com unidades a serem construídas (art. 39, II). Discrimina quais unidades serão entregues e seu valor.
m)	Certidão do mandato público	Apenas quando o incorporador não for o proprietário do terreno. Procuração pública com poderes específicos para a incorporação.
n)	Declaração do prazo de carência	Apenas se o incorporador optar por prazo de carência (máx. 180 dias). Deve fixar expressamente as condições para a desistência.
p)	Declaração sobre vagas de garagem	Planta elucidativa, número de vagas, localização. Indica se as vagas são vinculadas a unidades específicas ou são autônomas. Vagas vinculadas: não podem ser alienadas separadamente da unidade.
—	ART / RRT dos responsáveis técnicos	Pela elaboração dos projetos, quadros de área e memorial descritivo. Exigência expressa do Código de Normas de Pernambuco. Sem o ART/RRT, o CREA/CAU pode impugnar o exercício profissional.

A LÍ N E A	DOCUMENTO	REQUISITOS E OBSERVAÇÕES (CNPE)
—	Contrato-padrão (facultativo)	Se o incorporador optar por contratos padronizados, arquiva a minuta no RI antes das vendas (art. 67, §§ 3º e 4º). A utilização posterior de modelo diferente do arquivado pode gerar nulidade das cláusulas divergentes.

■ ■ Apresentação dos Documentos — CNPE (Art. 1459, §§ 1º ao 7º)

Os documentos devem ser apresentados em 2 vias. Documentos particulares: com firmas reconhecidas. Podem ser substituídos por cópias autenticadas ou documentos eletrônicos (SREI). Prazo de validade geral das certidões: 90 dias. Certidões forenses: últimos 10 anos. Certidões de protesto: últimos 5 anos. Se as certidões estiverem válidas na data da prenotação, não se exige atualização durante a vigência da prenotação.

3.3 Requerimento de Registro — Requisitos Formais (CNPE, Art. 1459)

O requerimento de registro do Memorial de Incorporação deve conter, além dos documentos acima, as seguintes informações:

- Qualificação do requerente (incorporador) e do proprietário do terreno (se diferentes)
- Para pessoas físicas casadas: participação do cônjuge conforme regime de bens
- Para pessoas jurídicas: cópia da última alteração contratual + certidão simplificada da Junta Comercial
- Indicação do nº da matrícula do terreno e do Registro de Imóveis competente
- Descrição da incorporação e do empreendimento projetado
- Indicação do número de unidades autônomas, com descrição sumária de cada uma
- Declaração se a incorporação será ou não submetida ao regime de afetação
- Indicação do tipo de construção (empreitada ou administração) e do responsável técnico

3.4 Contrato-Padrão e a Proteção Contratual do Adquirente

O art. 67 estabelece a obrigação do incorporador de mencionar em todos os contratos com adquirentes o número de registro do Memorial no RI. Se optar por usar contrato-padrão, deve previamente arquivá-lo no RI. Qualquer cláusula não arquivada que seja prejudicial ao adquirente pode ser impugnada como abusiva, especialmente à luz do CDC.

■ Exemplo 4 — Importância do contrato arquivado

A construtora DEF arquiva no RI um contrato-padrão sem cláusula de tolerância. Depois, assina com João um contrato que inclui, nas letras miúdas, tolerância de 360 dias. Essa cláusula divergente do modelo arquivado pode ser considerada abusiva e nula (CDC, art. 51). João poderá exigir a entrega na data prevista ou rescindir com devolução integral. O modelo arquivado no RI protege o adquirente ao criar um padrão contratual de referência.

4. REGISTRO DO MEMORIAL — EFEITOS JURÍDICOS E PROCEDIMENTO

O registro do Memorial de Incorporação é o ato central de toda a incorporação imobiliária. Dele dependem todos os demais efeitos jurídicos da incorporação — tanto os direitos dos adquirentes quanto as obrigações do incorporador.

4.1 Os Cinco Grandes Efeitos do Registro

01

Constituição do Condomínio Protoedilício

O terreno é juridicamente dividido em frações ideais autônomas, que passam a existir como objetos autônomos de direito. Cada fração ideal corresponde a uma futura unidade autônoma. Nasce o condomínio especial sobre frações ideais (condomínio protoedilício), regido pela Lei 4.591/1964.

02

Livre Disposição das Frações Ideais

A partir do registro, o incorporador — e depois cada adquirente — pode alienar ou onerar sua fração ideal sem necessidade de anuência dos demais condôminos. Isso é fundamental para o financiamento bancário das unidades.

03

Direito Real dos Adquirentes

O contrato de compra e venda ou promessa, uma vez averbado na matrícula da fração ideal correspondente, confere direito real ao adquirente, oponível a terceiros e credores do incorporador. Garante adjudicação compulsória (art. 32, § 2º) independentemente de ação de nulidade.

04

Abertura de Matrículas Individuais

Registrado o Memorial e constituído o condomínio, são abertas matrículas individuais para cada unidade autônoma, derivadas da matrícula-mãe. É nas matrículas individuais que serão registrados os contratos de compra e venda, as alienações fiduciárias e as transferências de domínio.

05

Vedação a Negócios sem Memorial

Qualquer negociação de fração ideal ou unidade futura anterior ao registro do Memorial é proibida e sujeita o incorporador à contravenção penal (art. 66, I). O adquirente pode pedir a nulidade relativa do negócio, mas a irregularidade é sanável com o posterior registro.

4.2 Pré-Anotação e Prenotação

O protocolo do requerimento no RI gera a **prenotação** (registro provisório), que garante a prioridade do registro pelo prazo de 30 dias úteis. Durante esse prazo, o Oficial analisa a documentação e apresenta as exigências. A prenotação prorroga-se automaticamente durante o prazo de cumprimento das exigências formuladas.

4.3 Prazos do Oficial de Registro (Art. 32, § 6º)

ATIVIDADE	PRAZO	OBSERVAÇÃO
Análise e apresentação das exigências	10 dias úteis	Contados da prenotação. Todas as exigências devem ser formuladas de uma só vez, por escrito.
Registro após cumprimento das exigências	10 dias úteis	Contados do protocolo das exigências cumpridas. Devolver documentação ao interessado junto com certidão.
Suscitação de dúvida (se houver divergência)	Imediatamente	O Oficial remete ao Juiz Corregedor se discordar da exigência ou da dispensa requerida.

■ Exemplo 5 — Prazos do Oficial

A construtora XYZ protocola o requerimento em 1º/03/2025. O Oficial tem até 15/03/2025 (10 dias úteis) para apresentar as exigências. Em 10/03, apresenta 3 exigências por escrito. A construtora as cumpre em 25/03 e os documenta novamente ao RI. O Oficial tem até 09/04/2025 (10 dias úteis) para efetuar o registro. A prenotação permanece ativa durante todo esse período.

4.4 Abertura de Matrículas das Unidades Autônomas

A abertura das matrículas individuais das unidades autônomas é o momento mais concreto do efeito constitutivo do registro. Cada unidade recebe uma matrícula própria, derivada da matrícula-mãe do terreno, contendo:

- Descrição completa da unidade autônoma (localização, área privativa, área de uso comum)
- Fração ideal correspondente sobre o terreno e as partes comuns
- Número da unidade, andar e bloco (se houver)
- Referência à matrícula-mãe e ao registro do Memorial de Incorporação
- Indicação das vagas de garagem vinculadas (se houver)

■ Exemplo 6 — A matrícula da unidade

Registrado o Memorial do "Residencial Coqueiros" (20 apartamentos), o RI abre 20 matrículas novas. A matrícula do Apto. 302 dirá, por exemplo: "Unidade autônoma nº 302, Bloco A, 3º andar, área privativa 72,45 m², área de uso comum 28,10 m², fração ideal 0,0487 do terreno. Vagas de garagem nºs 14 e 15, vinculadas. Derivada da matrícula 12.345 do CRI. Quando João adquirir o 302 e registrar a escritura, constará na matrícula 20.302: "Registrado em 20/05/2025: compra e venda a favor de João..."

4.5 Unificação e Desmembramento Prévios (CNPE, Art. 1466)

Situações especiais que exigem providências antes do registro do Memorial:

SITUAÇÃO	PROVIDÊNCIA PRÉVIA	OBSERVAÇÃO
Incorporação em mais de um imóvel (terrenos contíguos)	Unificação com abertura de nova matrícula	Unificação só pode ser requerida pelo proprietário — não por promissário comprador ou cessionário.

SITUAÇÃO	PROVIDÊNCIA PRÉVIA	OBSERVAÇÃO
Incorporação em parte do imóvel registrado	Desmembramento prévio	A parte do imóvel não incluída na incorporação fica com matrícula autônoma e permanece no patrimônio do incorporador.
Terreno com registro incompleto (sem área ou confrontações)	Retificação extrajudicial prévia	O Oficial pode exigir a retificação antes de aceitar o Memorial.

4.6 Ato Registral Único — Art. 32, § 15 (Lei 14.382/2022)

A Lei 14.382/2022 incluiu o § 15 no art. 32 da Lei 4.591/1964:

"O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único. (Art. 32, § 15)"

Isso significa que, na fase de incorporação, o registro do Memorial e a instituição do condomínio protoedilício (sobre frações ideais) ocorrem simultaneamente, em um único ato registral — simplificando o procedimento para o incorporador. Contudo, o registro do **condomínio edilício definitivo** (sobre as unidades construídas, após a conclusão da obra) continua sendo ato posterior e autônomo, como confirmado pela Decisão do CNJ no Processo 0008349-79.2024.2.00.0000.

5. PRAZO DE CARÊNCIA E VALIDADE DO REGISTRO

5.1 O Prazo de Carência — Natureza e Efeitos (Art. 34)

O **prazo de carência** é um período em que o incorporador pode desistir do empreendimento — não porque quer, mas porque o mercado não absorveu unidades suficientes para tornar a incorporação viável. É uma espécie de "teste de mercado" com duração limitada.

É importante diferenciar a carência da simples desistência: fora do prazo de carência, o incorporador não pode mais desistir unilateralmente da incorporação. Dentro do prazo, a desistência é juridicamente permitida, desde que obedecido o procedimento legal.

ASPECTO	REGRA
Previsão	Deve ser declarado expressamente no Memorial (alínea "n" do art. 32)
Prazo máximo	180 dias — contados do registro do Memorial
Prorrogabilidade	IMPRORROGÁVEL (art. 34, § 6º)
Condição de desistência	O incorporador pode fixar a condição (ex.: se não vender X unidades em Y dias)
Comunicação da denúncia	Por escrito ao RI e a cada adquirente
Prazo para devolução	30 dias após a denúncia
Efeito do não pagamento	Os adquirentes podem executar a devolução, com correção + 6% a.a.
Publicidade da carência	Deve constar de toda a publicidade do empreendimento

■ Exemplo 7 — Prazo de carência em prática

A construtora "Recife Norte" lança o "Residencial Jangadas" com prazo de carência de 120 dias, condicionado a: "se não forem vendidas ao menos 12 das 20 unidades no período". Após 90 dias, vendeu apenas 6. A construtora notifica o RI e cada um dos 6 adquirentes por escrito, declarando a denúncia. Tem 30 dias para devolver todos os valores pagos. Os adquirentes podem exigir correção monetária e juros de 6% ao ano. A incorporação é cancelada no RI sem ônus adicional para a construtora.

5.2 Denúncia da Incorporação Fora do Prazo de Carência

Após o término do prazo de carência (ou se o incorporador não declarou carência), a incorporação só pode ser cancelada com a concordância **unânime** dos adquirentes que já celebraram contratos. Basta um único adquirente se opor para inviabilizar o cancelamento, podendo exigir o cumprimento do contrato ou indenização.

■ ■ Atenção — Sem Carência Declarada

Se o incorporador não declarou prazo de carência no Memorial, não pode desistir da incorporação após a primeira venda, sob pena de: (a) inadimplemento contratual com todos os adquirentes; (b) responsabilidade civil por perdas e danos; (c) impossibilidade de cancelamento do registro sem anuência unânime.

5.3 Validade e Atualização do Registro (Art. 33)

O registro do Memorial tem validade vinculada à atividade da incorporação. Se, após **180 dias** do registro, a incorporação não tiver sido "concretizada" (definida pela lei como: início das obras, financiamento bancário ou venda de ao menos uma unidade), o incorporador deve atualizar os documentos vencidos antes de continuar negociando.

Enquanto a incorporação não se concretiza, a atualização deve ser feita a cada 180 dias. É um mecanismo de pressão para que o incorporador ou inicie a obra ou cancele o registro, evitando que o empreendimento "congele" indefinidamente.

5.4 Prazo de Tolerância na Entrega — Art. 43-A (Lei 13.786/2018)

Diferente do prazo de carência, o **prazo de tolerância** se refere ao momento de entrega do imóvel. A Lei 13.786/2018 inseriu o art. 43-A, permitindo ao incorporador prever, no contrato, um prazo adicional de **até 180 dias corridos** após a data de entrega contratual, sem que isso configure inadimplemento.

- O prazo de tolerância deve constar de cláusula **expressa e destacada** no contrato
- Dentro do prazo de tolerância: nenhuma penalidade, nenhum direito de rescisão pelo adquirente
- Fora do prazo de tolerância (atraso > 180 dias): adquirente pode rescindir com devolução integral ou exigir multa moratória
- Cumulatividade: o adquirente pode optar por manter o contrato e cobrar multa moratória até a entrega
- Exceção: imóveis do PMCMV têm disciplina específica da lei setorial

■ Exemplo 8 — Prazo de tolerância x carência: distinção prática

CARÊNCIA: A construtora desiste de construir porque não vendeu unidades suficientes. Prazo: até 180 dias do registro do Memorial. Devolve o que recebeu. **TOLERÂNCIA:** A construtora construiu mas atrasou a entrega. O contrato prevê tolerância de 180 dias. Se entregou dentro dos 180 dias extras: nenhuma penalidade. Se atrasou além dos 180 dias: o adquirente pode rescindir (com devolução integral + multa de 1% ao mês sobre o valor pago) ou manter o contrato e cobrar multa moratória mensal.

6. TIPOS DE CONSTRUÇÃO — EMPREITADA E ADMINISTRAÇÃO

A Lei 4.591/1964 prevê dois regimes básicos para a construção das unidades: a empreitada (arts. 55 a 57) e a construção por administração (arts. 58 a 62). A escolha do regime tem impactos profundos no risco financeiro, na precificação e nos direitos dos adquirentes.

6.1 Construção por Empreitada (Arts. 55 a 57)

Na empreitada, o incorporador (geralmente também construtor, ou por ele contratado) compromete-se a entregar a unidade **pronta e acabada** por um preço determinado. O risco financeiro da obra — variações de material, mão de obra, imprevistos — é do construtor ou do incorporador.

A) Empreitada a Preço Fixo (Art. 55, § 6º)

Na empreitada a preço fixo, o valor total a ser pago pelo adquirente é determinado desde o início e **não se altera**, independentemente de variações no custo dos insumos, da mão de obra ou de qualquer outro fator. É o modelo mais seguro para o adquirente.

Presunção legal: na ausência de referência expressa ao tipo de empreitada, o contrato presume-se celebrado "a preço fixo" (art. 55, § 6º). O incorporador deve ser explícito se quiser afastar essa presunção.

■ Exemplo 9 — Empreitada a preço fixo

Maria compra um apartamento de 90m² pelo preço fixo de R\$ 450.000, para entrega em 24 meses. A construtora assume todos os riscos: se o aço encarecer 40% durante a obra, ou se houver problemas no solo exigindo fundação mais profunda, esses custos são do construtor. Maria pagará R\$ 450.000 independentemente. É o regime mais utilizado em grandes incorporações e nos contratos com financiamento bancário do adquirente.

B) Empreitada a Preço Reajustável (Art. 55, § 1º a § 5º)

Na empreitada a preço reajustável, o preço base pode ser corrigido conforme **índices previamente determinados no contrato**. O adquirente assume o risco das variações de custo, embora de forma mais previsível que na construção por administração.

- Os índices de reajuste devem ser explicitados no contrato (ex.: INCC, CUB/SINDUSCON)
- Obrigatório: discriminar, no contrato e na publicidade, o preço do terreno e o da construção

- O reajuste incide apenas sobre a parcela construtiva do preço (não sobre o terreno)
- O incorporador deve fornecer ao adquirente, a cada 3 meses, boletim com a evolução do custo
- Variações decorrentes de caso fortuito ou fato do príncipe: repassáveis ao adquirente

6.2 Construção por Administração / Preço de Custo (Arts. 58 a 62)

No regime de administração (ou "preço de custo"), os próprios adquirentes custeiam integralmente a construção. O incorporador/construtor administra a obra mas **não assume o risco financeiro**. O adquirente compra a fração ideal do terreno e contrata separadamente a construção, contribuindo mensalmente com sua quota-parte nos custos reais.

ASPECTO	REGRA NA CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO
Risco financeiro	Do adquirente — variações de custo são integralmente repassadas
Faturas e recibos	Emitidos em nome do condomínio dos contratantes (art. 58, I)
Conta bancária	Obrigatória conta exclusiva em nome do condomínio (art. 58, II)
Orçamento inicial	Obrigatório constar do contrato (art. 59, estimativa atualizada)
Revisão semestral	Comissão de Representantes + construtor revisam custos a cada 6 meses (art. 60)
Balancetes	Mensais, com todos os recibos, disponíveis a qualquer adquirente (art. 61)
Publicidade	Deve discriminar preço do terreno + orçamento atualizado (art. 62)
Contribuições dos adquirentes	Podem ser alteradas conforme necessidades da obra, com aviso prévio de 45 dias
Responsabilidade do construtor	Responde apenas por erro técnico ou de gestão, não pelas variações de custo

■ Exemplo 10 — Construção por administração

Um grupo de 10 famílias se organiza para construir um pequeno edifício. Cada família compra 10% do terreno e contratam juntos uma construtora no regime de administração. Orçamento inicial: R\$ 3 milhões (R\$ 300 mil/família). A Comissão de Representantes (eleita pelas 10 famílias) revisa os custos a cada 6 meses. Se os custos subirem 20% por conta da alta do aço, cada família pagará mais R\$ 60.000. O grupo assume o risco, mas pode obter o custo de construção sem a margem de lucro do incorporador — em tese mais barato, mas com risco.

6.3 Quadro Comparativo dos Três Regimes

ASPECTO	EMPREITADA PREÇO FIXO	EMPREITADA REAJUSTÁVEL	ADMINISTRAÇÃO
Preço final	Determinado desde o início	Variável (índices pré-fixados)	Variável (custo real)
Risco de custo	Construtor/incorporador	Dividido entre as partes	Integralmente do adquirente
Margem de lucro do construtor	Embutida no preço (invisível ao comprador)	Embutida no preço	NÃO incluída (cobra só honorários)
Transparência dos custos	Menor	Média	Total (balancetes mensais)
Controle pelos adquirentes	Menor	Intermediário	Máximo (Comissão fiscaliza tudo)
Proteção contra inflação de custos	Para o adquirente: máxima	Parcial	Nenhuma
Financiamento bancário pelo adquirente	Facilmente compatível	Compatível	Mais complexo
Uso mais comum	Grandes incorporações comerciais	Incorporações de longa duração	Grupos cooperativos small-scale

6.4 Publicidade Obrigatória — Proibições e Exigências (Art. 56)

Toda a publicidade de empreendimento sujeito à Lei 4.591/1964 deve:

- Mencionar o número de registro do Memorial de Incorporação no RI competente
- Na empreitada reajustável: discriminar o preço do terreno e o preço da construção separadamente
- Na construção por administração: indicar o orçamento atualizado por unidade
- Mencionar o prazo de carência, se houver
- Não conter declarações falsas ou enganosas sobre a constituição do condomínio

Proibição expressa: é contravenção penal (art. 66, I) negociar qualquer fração ideal em publicidade antes do registro do Memorial. O número do registro deve constar em todos os anúncios — exceto nos "classificados" (art. 43, VI).

7. COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS ADQUIRENTES

A **Comissão de Representantes** é o órgão colegiado que representa os interesses coletivos dos adquirentes perante o incorporador, o construtor e terceiros. É um dos mecanismos mais poderosos de proteção na lei — não um conselho consultivo, mas um órgão com poderes reais de fiscalização, controle e, em casos extremos, de gestão da obra.

7.1 Composição e Eleição

- Mínimo de **3 membros efetivos**, escolhidos entre os adquirentes
- Eleita em **assembleia geral** convocada pelo incorporador ou por 1/5 dos adquirentes
- O incorporador deve promover a eleição em até **6 meses** do registro do Memorial
- A **ata da eleição**, registrada no RTD (Registro de Títulos e Documentos), comprova a investidura dos membros — sem necessidade de mandato especial para cada ato
- Nas incorporações com **até 3 contratantes**: todos exercem as funções da Comissão
- Substituição de membro: por eleição em assembleia, com ata igualmente registrada no RTD

7.2 Poderes e Atribuições — Tabela Completa

ATRIBUIÇÃO	FUNDAMENTO	MODO DE EXERCÍCIO
Fiscalizar o andamento da obra e a observância do projeto e das especificações	Art. 55, § 3º	Vistorias periódicas; acesso irrestrito ao canteiro
Revisar o orçamento da obra a cada 6 meses (na administração)	Art. 60	Reunião com o construtor; documentação dos custos
Examinar balancetes, recibos e faturas da obra (na administração)	Art. 61, a	Acesso a toda a documentação financeira da obra
Fiscalizar concorrências de compra de materiais e serviços	Art. 61, b	Participação nas licitações internas do condomínio

ATRIBUIÇÃO	FUNDA MENTO	MODO DE EXERCÍCIO
Receber relatórios trimestrais do incorporador sobre estado da obra e prazo	Art. 31-D, IV	Documentar recebimento; cobrar entrega se sonegados
Nomear auditor para fiscalizar a incorporação afetada	Art. 31-C	Nomear por deliberação da Comissão; custeado por ela
Notificar o incorporador em caso de retardamento ou paralização injustificada	Art. 43, VI	Notificação extrajudicial ou judicial com prazo de 30 dias
Deliberar sobre destituição do incorporador e assumir a obra	Art. 43, VI e VII	Assembleia geral com maioria absoluta ou 2/3 (conforme caso)
Em falência: convocar assembleia geral dos adquirentes (art. 31-F)	Art. 31-F, § 1º	Convocação em até 60 dias da decretação da falência
Outorgar contratos definitivos em nome dos adquirentes (na falência)	Art. 31-F, § 3º	Cada membro da Comissão assina como representante de todos
Vender unidades não comercializadas para quitar débitos da obra	Art. 43, § 1º	Mediante leilão extrajudicial; produto aplica-se na obra

■ Exemplo 11 — Comissão em ação: auditoria da obra afetada

O "Residencial Beira Mar" tem patrimônio de afetação constituído. Após o 3º trimestre, a Comissão de Representantes percebe que o incorporador não entregou o relatório trimestral previsto no art. 31-D, IV. A Comissão nomeia uma empresa auditora (às custas do fundo da obra) para inspecionar o canteiro, verificar os contratos com fornecedores e checar a movimentação da conta exclusiva. A auditoria revela que o incorporador transferiu R\$ 200 mil da conta afetada para outra conta sem autorização. A Comissão convoca assembleia e vota pela destituição do incorporador, assumindo a administração da obra diretamente.

7.3 A Comissão na Falência do Incorporador (Art. 31-F)

Na falência do incorporador, a Comissão de Representantes torna-se a protagonista da continuidade da obra. Seus poderes se ampliam significativamente nessa hipótese:

- Convocar assembleia geral dos adquirentes em até **60 dias** da decretação da falência
- Na assembleia: deliberar sobre prosseguimento ou liquidação do patrimônio de afetação
- Se deliberar prosseguir: assumir a administração total da obra
- Contratar nova construtora e novos prestadores de serviço
- Movimentar a conta exclusiva do patrimônio de afetação
- Vender unidades não comercializadas para financiar a conclusão da obra
- Outorgar os contratos definitivos e as escrituras de cada unidade concluída
- Ao final: entregar o saldo remanescente ao administrador judicial da falência

8. DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

A destituição do incorporador é o mecanismo que permite aos adquirentes assumir o controle da obra quando o incorporador descumpre suas obrigações fundamentais — seja por abandono, seja por insolvência. É medida extrema, mas necessária como último recurso de proteção.

8.1 Hipóteses de Destituição (Art. 43, Incisos VI e VII)

HIPÓTESE	REQUISITO	QUORUM PARA DELIBERAÇÃO
I — Paralisação ou retardamento injustificado da obra (art. 43, VI)	Paralisação por mais de 30 dias OU retardamento excessivo sem causa justificada; notificação prévia sem atendimento em 30 dias	MAIORIA ABSOLUTA dos adquirentes em assembleia geral especialmente convocada
II — Insolvência do incorporador (incorporação afetada) (art. 43, VII)	Decretação de falência ou insolvência civil do incorporador que tenha adotado o regime de afetação patrimonial	2/3 dos votos em 1ª convocação ou maioria absoluta em 2ª convocação (intervalo: 24h)

8.2 Procedimento no Registro de Imóveis (CNPE, Art. 1473)

O procedimento de destituição foi detalhado pelo Código de Normas de Pernambuco e compreende as seguintes etapas:

ETAPA	PROCEDIMENTO
1. Assembleia	Convocada pela Comissão de Representantes, por 1/6 dos adquirentes ou pelo juiz. Pauta única: deliberação sobre destituição.
2. Ata da assembleia	Registrada no RTD (Registro de Títulos e Documentos), comprova a deliberação e o quorum. Deve conter lista de presença e votos.
3. Requerimento ao RI	A Comissão requer ao Oficial do RI a averbação da destituição na matrícula do empreendimento e de cada unidade autônoma.

ETAPA	PROCEDIMENTO
4. Notificação ao incorporador	O RI notifica extrajudicialmente o incorporador para que, no prazo de 15 dias, imita a Comissão na posse e entregue todos os documentos da incorporação (contratos, notas fiscais, projetos, licenças).
5. Averbação da destituição	Expirado o prazo (ou imediatamente após a entrega voluntária), o Oficial averba a destituição na matrícula. A partir desse momento, somente a Comissão pode movimentar o patrimônio de afetação.
6. Indisponibilidade e das unidades	As unidades não comercializadas pelo incorporador ficam INDISPONÍVEIS até que a Comissão comprove a regularidade da situação. Isso impede o incorporador destituído de vender ou onerar unidades após a destituição.
7. Venda das unidades em estoque	A Comissão pode vender as unidades não comercializadas mediante leilão extrajudicial para obter recursos para a conclusão da obra.

■ Exemplo 12 — Destituição por abandono de obra

O "Edifício Coral" (30 unidades, 70% vendidas) foi abandonado pela construtora PQR em janeiro/2025, sem justificativa. A Comissão de Representantes notifica a construtora em fevereiro para retomar em 30 dias. Sem resposta, convoca assembleia em março: 25 dos 30 adquirentes comparecem, todos votam pela destituição (maioria absoluta). Ata registrada no RTD em 15/03. RI notifica PQR em 20/03. Em 05/04, Comissão anota a destituição no RI. Comissão assume: contrata nova construtora, usa parcelas restantes dos adquirentes e vende as 9 unidades em estoque em leilão, arrecadando R\$ 900.000. Obra concluída em dezembro/2025.

8.3 Efeitos da Destituição

- O incorporador destituído perde todos os poderes de gestão da incorporação
- Responde pelos prejuízos causados por seu inadimplemento
- Seus créditos perante os adquirentes (parcelas vencidas e não pagas) podem ser cedidos à Comissão
- A Comissão assume a condição de representante legal da incorporação, podendo contratar, demitir, comprar e vender em nome do condomínio
- Os contratos com os adquirentes permanecem válidos — a destituição do incorporador não rescinde os contratos de compra e venda

9. INFRAÇÕES PENAIS E CONTRAÇÕES

A Lei 4.591/1964 tem dentes: estabelece crimes e contravenções para as condutas mais graves do incorporador. A existência de sanção penal revela a seriedade com que o legislador tratou a proteção do adquirente.

9.1 Crime Contra a Economia Popular (Art. 65)

Configura **crime contra a economia popular**, com pena de **reclusão de 1 a 4 anos e multa**, promover incorporação imobiliária fazendo **afirmação falsa** em proposta, contrato, prospecto, publicidade ou qualquer comunicação ao público referente à:

- Constituição do condomínio especial (frações ideais inexistentes ou incorretas)
- Alienação das frações ideais (promessas sobre unidades que não correspondem ao projeto)
- Construção e entrega das unidades (prazos, especificações ou condições falsas)
- Destinação ou uso dos recursos recebidos dos adquirentes

Também configura crime usar, **em proveito próprio ou de terceiros**, bens ou valores destinados à incorporação por administração, sem autorização dos interessados ou dos órgãos competentes.

■ ■ Quem Responde Penalmente?

Respondem como autores do crime: o incorporador, o corretor e o construtor (pessoas físicas). Nas sociedades empresárias: os diretores e gerentes que participaram pessoalmente das atividades criminosas. Não existe responsabilidade penal da pessoa jurídica pelo crime do art. 65 — apenas civil (reparação de danos). A responsabilidade penal é sempre pessoal.

9.2 Contravenções Penais (Art. 66)

As contravenções penais previstas no art. 66 têm pena de **multa de 5 a 20 salários mínimos**. São condutas menos graves que o crime, mas igualmente puníveis:

I N C .	CONDUTA CONTRAVENTORA	OBSERVAÇÃO
I	Negociar frações ideais ou unidades futuras SEM o prévio registro do Memorial de Incorporação	É a infração mais comum. Todo anúncio, proposta ou recebimento de sinal antes do registro do memorial configura esta contravenção.
I I	Omitir nos ajustes (contratos, propostas) a indicação de ônus reais, fiscais ou ações judiciais sobre o terreno (arts. 37 e 38)	O adquirente tem direito de conhecer todos os gravames antes de assinar. A omissão pode ser criminosa se associada à afirmação falsa (crime do art. 65).
I I I	Não outorgar os contratos definitivos no prazo legal (art. 35)	O adquirente pode exigir judicialmente a outorga. O incorporador ainda fica sujeito a multa de 50% dos valores recebidos.
V	Omitir nos contratos de empreitada o orçamento atualizado de custos (art. 55, § 5º)	Na empreitada reajustável, o orçamento detalhado é obrigatório para que o adquirente saiba a base sobre a qual incidirão os reajustes.
V I	Paralisar a obra por mais de 30 dias OU retardá-la excessivamente sem causa justificada	Além da contravenção, configura causa para destituição do incorporador (art. 43, VI) e responsabilidade civil por perdas e danos.

9.3 Exemplos Práticos dos Ilícitos

■ Exemplo — Crime (Art. 65)

A construtora "Sonho Real" lança anúncios prometendo que cada apartamento terá "piscina, academia e espaço gourmet privativos por unidade". Na realidade, o projeto aprovado prevê apenas área de lazer comum. Os diretores da construtora cometem crime por afirmação falsa sobre as características das unidades em material de publicidade.

■ Exemplo — Contravenção — Inciso I (mais comum)

A incorporadora PQ faz evento de lançamento com recebimento de "reservas" de R\$ 5.000 por unidade, antes de protocolar sequer o requerimento de registro do Memorial no RI. Todos os recebimentos e "reservas" praticados configuram a contravenção do inciso I do art. 66.

■ Exemplo — Contravenção — Inciso VI

A construtora BC para a obra do "Residencial Lagoa" em março/2025 alegando "dificuldades financeiras". Não retoma até julho/2025 (4 meses). Sem justa causa documentada, comete a contravenção do inciso VI — além de estar sujeita à destituição pela Comissão de Representantes.

FONTES E REFERÊNCIAS — VOLUME 1

Legislação Federal

Lei nº 4.591/1964 (Lei das Incorporações Imobiliárias); Lei nº 10.931/2004 (Patrimônio de Afetação); Lei nº 13.786/2018 (Distrato Imobiliário); Lei nº 14.382/2022 (SREI e alterações da Lei 4.591/1964); Código Civil (Lei 10.406/2002).

Normas Notariais e de Registro

Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco (Provimento CGJ-PE 22/2023 + Provimento CGJ 12/2023), arts. 1459 a 1480; Provimento CNJ 169/2024.

Doutrina

CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.
PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 13. ed. Forense, 2019.

Decisão Administrativa

CNJ, Processo 0008349-79.2024.2.00.0000 — Pedido de Providências. Relator: Min. Mauro Campbell Marques. Julgamento: 2024. (Manteve o Provimento 169/2024 e confirmou a distinção entre condomínio protoedilício e condomínio edilício.)

Fontes Doutrinárias Complementares

CHALHUB, Melhim Namem. "A atualidade da Lei da Incorporação Imobiliária ao completar 60 anos." Migalhas, 16.12.2024. IRIB. "O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária." Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

*Material produzido por **Márcio Gonzalez Leite**, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém/PE. Este é o **Volume 1** de 2 volumes sobre Incorporação Imobiliária. O Volume 2 trata do Patrimônio de Afetação, do Regime Especial de Tributação (RET), da distinção entre Incorporação e Condomínio Edilício (CNJ 2024) e de perguntas frequentes com exemplos. © 2025 — Uso exclusivamente didático.*