

VOLUME 2

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Constituição · Obrigações · Falência · RET · Condomínio Edilício ·
Perguntas Frequentes

Aprofundamento sobre o regime do Patrimônio de Afetação, o Regime Especial de Tributação (RET), a distinção entre Incorporação e Condomínio Edilício (Decisão CNJ 2024), o Glossário Técnico e Perguntas Frequentes comentadas.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis — Sirinhaém/PE

2025 — 1ª Edição

10

Patrimônio de Afetação — Conceito e Fundamentos

.

- › 10.1 Origem histórica e a falência da Encol
- › 10.2 Conceito e princípio da incomunicabilidade
- › 10.3 Por que a afetação protege o adquirente?
- › 10.4 Facultatividade x obrigatoriedade na prática (CMN 4.909/2021)
- › 10.5 Afetação e o Código de Processo Civil (art. 833, XII)

11

Como se Constitui o Patrimônio de Afetação

.

- › 11.1 Termo de afetação e averbação no RI
- › 11.2 O que integra o patrimônio de afetação
- › 11.3 O que NÃO integra o patrimônio de afetação
- › 11.4 Afetação e o financiamento bancário
- › 11.5 Constituição de patrimônios separados (art. 31-A, § 9º)

12

Obrigações do Incorporador no Regime de Afetação

.

- › 12.1 Tabela completa — art. 31-D, incisos I a VIII
- › 12.2 Conta bancária exclusiva — obrigatoriedade e consequências
- › 12.3 Demonstrativos e balancetes trimestrais
- › 12.4 Fiscalização pelo auditor (art. 31-C)
- › 12.5 Proibição de desvio de recursos

13 Extinção do Patrimônio de Afetação

- › 13.1 Conclusão normal da incorporação
- › 13.2 Denúncia da incorporação
- › 13.3 Liquidação deliberada em assembleia
- › 13.4 Unidades não vendidas ao final

14 Afetação e Falência do Incorporador (Art. 31-F)

- › 14.1 Regra central: efeitos da falência não atingem o patrimônio afetado
- › 14.2 Procedimento pós-decretação da falência
- › 14.3 A assembleia dos adquirentes — convocação, quorum e deliberação
- › 14.4 Opção A: prosseguir com a obra
- › 14.5 Opção B: liquidar o patrimônio de afetação
- › 14.6 Destino do saldo e dos créditos
- › 14.7 Proteção adicional: impenhorabilidade dos créditos (CPC, art. 833, XII)

15 Regime Especial de Tributação (RET)

- › 15.1 O que é o RET e quem pode optar
- › 15.2 Alíquotas — 4% e 1% (MCMV)
- › 15.3 Tributos incluídos no RET
- › 15.4 CNPJ exclusivo da incorporação
- › 15.5 Prazo de opção e irreversibilidade
- › 15.6 Reforma tributária e o RET após 2028

16 Incorporação × Condomínio Edilício — Decisão CNJ 2024

- › 16.1 O debate: ato único ou atos distintos?
- › 16.2 O Provimento CNJ 169/2024 e o Processo 0008349-79.2024.2.00.0000
- › 16.3 Condomínio protoedilício x condomínio edilício — quadro comparativo
- › 16.4 Consequências práticas para os Cartórios
- › 16.5 O § 15 do art. 32 e o "ato registral único"

17
.

Perguntas Frequentes com Exemplos Práticos

› 15 questões comentadas com exemplos aplicados

18
.

Glossário Técnico-Jurídico

› 30 termos essenciais com definições precisas

10. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO — CONCEITO E FUNDAMENTOS

10.1 Origem Histórica

O Patrimônio de Afetação é um instituto do direito civil que existe há séculos na Europa. A ideia central é simples e poderosa: um mesmo sujeito pode ter **vários patrimônios**, cada um vinculado a uma finalidade específica e incomunicável com os demais.

No Brasil, a afetação patrimonial na incorporação imobiliária foi proposta pelo próprio Melhim Namem Chalhub em sua obra *Propriedade Imobiliária — Função Social e Outros Aspectos* (Renovar, 1999), onde apresentou o anteprojeto de lei. A iniciativa foi convertida em texto legal pela Medida Provisória 2.221/2001 (nunca convertida em lei) e finalmente codificada pela **Lei 10.931/2004**, que inseriu os arts. 31-A a 31-F na Lei 4.591/1964.

■ A Encol e os 42.000 desprotegidos

A falência da Encol S.A. em 1999 — com 700 obras inacabadas e mais de 42.000 compradores sem imóvel e sem dinheiro — foi o evento que tornou politicamente impossível continuar ignorando a fragilidade dos adquirentes na incorporação imobiliária. O patrimônio de afetação foi a resposta legislativa direta a esse trauma: se a Encol tivesse afetado cada incorporação, as obras continuariam mesmo com a falência da empresa.

10.2 Conceito e Princípio da Incomunicabilidade

"A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (Art. 31-A, caput, Lei 4.591/1964)"

O parágrafo 1º do art. 31-A traz o princípio central da afetação:

"O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Art. 31-A, § 1º)"

O PRINCÍPIO DA INCOMUNICABILIDADE

Um incorporador pode ter 10 obras em andamento e 10 patrimônios de afetação distintos. Cada um é uma "fortaleza" autônoma: as dívidas da Obra A não alcançam os bens da Obra B, e vice-versa. Nenhum credor do patrimônio geral do incorporador pode penhorar bens de uma incorporação afetada — salvo dívidas da própria obra.

10.3 Por que a Afetação Protege o Adquirente?

SEM AFETAÇÃO	COM AFETAÇÃO
Terreno e receitas integram o patrimônio geral do incorporador	Terreno e receitas ficam APARTADOS em patrimônio exclusivo
Na falência: terreno vai à massa falida junto com outros bens	Na falência: terreno NÃO vai à massa falida (art. 31-F, caput)
Credores trabalhistas, fiscais, bancários DE OUTRAS OBRAS concorrem sobre os bens	Só credores DA PRÓPRIA OBRA podem penhorar bens afetados
Adquirentes são credores quirografários (última fila) na falência	Adquirentes assumem a obra e podem concluí-la independentemente
Recursos recebidos dos adquirentes podem ser usados em outras obras	Recursos SÓ podem ser usados na obra para a qual foram destinados
Sem transparência sobre uso dos recursos	Conta exclusiva + balancetes trimestrais obrigatórios (art. 31-D, V e VI)

10.4 Facultatividade na Lei x Obrigatoriedade na Prática (CMN 4.909/2021)

A lei deixou a afetação "a critério do incorporador" (art. 31-A, caput). A doutrina — especialmente Chalhoub — sempre criticou essa escolha, argumentando que a afetação deveria ser obrigatória para qualquer incorporação. Na prática, porém, o mercado financeiro resolveu o problema:

A **Resolução CMN 4.676/2018**, alterada pela **Resolução CMN 4.909/2021**, do Conselho Monetário Nacional, passou a **exigir patrimônio de afetação** em todas as incorporações que recebem financiamento de produção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Como praticamente toda incorporação relevante envolve financiamento bancário, a afetação tornou-se, na prática, a regra geral.

■ ■ O que o adquirente deve verificar antes de assinar

Antes de comprar um imóvel na planta, o adquirente deve: (1) Exigir certidão do RI informando se a incorporação tem patrimônio de afetação; (2) Verificar se há conta bancária exclusiva da incorporação; (3) Pedir cópia do último balancete trimestral. Se não há afetação, o risco em caso de insolvência do incorporador é incomparavelmente maior.

10.5 Afetação e o CPC — Impenhorabilidade (Art. 833, XII)

O Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) protege os créditos da incorporação no art. 833, XII:

"São impenhoráveis: (...) XII — os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra. (CPC, art. 833, XII)"

Isso significa que os créditos a receber dos compradores (as parcelas ainda não vencidas) são impenhoráveis por credores alheios à obra — mesmo que a incorporação **não** tenha patrimônio de afetação. Com a afetação, a proteção é ainda mais ampla, pois abrange também o terreno, as acessões e os valores já depositados na conta exclusiva.

11. COMO SE CONSTITUI O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO?

11.1 Termo de Afetação e Averbação no RI (Art. 31-B)

A afetação se constitui mediante **averbação do Termo de Afetação** na matrícula do terreno no Registro de Imóveis. O Termo é firmado pelo incorporador e, quando o incorporador não for o proprietário, também pelo titular do domínio.

A averbação pode ocorrer:

- **No ato do registro do Memorial:** o mais comum e recomendado — o incorporador declara a afetação no próprio requerimento de registro, e o Oficial averba simultaneamente
- **Após o registro do Memorial:** a qualquer tempo, enquanto a incorporação estiver em curso. A afetação posterior não tem efeito retroativo sobre créditos já constituídos
- **Antes do registro do Memorial:** possível quando o incorporador já tem o terreno e quer protegê-lo desde o início, mas só tem eficácia após o registro do memorial

11.2 O que Integra o Patrimônio de Afetação (Art. 31-A, Caput)

Uma vez constituído, o patrimônio de afetação inclui:

ELEMENTO	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO
O terreno	Todo o imóvel onde a incorporação será realizada	Inclusive benfeitorias e melhorias. Se o terreno for objeto de permuta, inclui a fração do terreno pertencente ao incorporador.
As acessões	Construções, obras e benfeitorias realizadas no terreno	Mesmo que parcialmente construídas. O fundamento e a estrutura já construídos integram o patrimônio de afetação.
Créditos das vendas	Os créditos oriundos da venda das unidades (parcelas a receber)	Inclui parcelas ainda não vencidas e os créditos cedidos fiduciariamente ao agente financiador.
Produto da cessão fiduciária	Os valores decorrentes de cessão fiduciária dos créditos ao banco	Na prática: o valor liberado pelo financiamento bancário da produção também integra o patrimônio de afetação.

ELEMENTO	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÃO
Outros bens vinculados	Bens, direitos e obrigações expressamente vinculados	Ex.: equipamentos adquiridos para a obra, seguros de construção, contratos com fornecedores exclusivos da obra.
As obrigações da incorporação	Encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e obrigações contratuais	Salários dos trabalhadores da obra, impostos sobre a construção, custos com materiais e serviços da obra específica.

11.3 O que NÃO Integra o Patrimônio de Afetação (Art. 31-A, § 3º)

Ficam excluídos do patrimônio de afetação — e permanecem no patrimônio geral do incorporador:

- **Recursos que excedam o necessário** à conclusão da obra e quitação do financiamento — o "lucro" da incorporação pertence ao incorporador
- **Na construção por administração:** o valor da fração ideal do terreno pertencente ao incorporador
- **Imposto de Renda e CSLL** devidos pelo incorporador sobre o lucro da incorporação
- **Obrigações de outras atividades** do incorporador não relacionadas à incorporação afetada
- **Demais dívidas pessoais** do incorporador — honorários de advogados de outros processos, dívidas bancárias de outros negócios, débitos de outras obras não afetadas

■ Exemplo 13 — O que sai e o que fica no patrimônio afetado

A incorporadora "BellaVista" tem o "Residencial Farol" com afetação. A obra custa R\$ 10 milhões. Com as vendas, arrecada R\$ 14 milhões. Ficam NO patrimônio de afetação: os R\$ 10 milhões necessários para a obra, todos os terrenos, acessões, receitas e obrigações da obra. Saem do patrimônio de afetação para o patrimônio geral da BellaVista: os R\$ 4 milhões de lucro (após pagamento de IR e CSLL), pois já excedem o necessário para a conclusão da obra.

11.4 Constituição de Patrimônios Separados (Art. 31-A, § 9º)

Uma mesmo terreno pode ter múltiplas torres ou fases de incorporação. O art. 31-A, § 9º permite ao incorporador constituir **patrimônios de afetação separados** para cada fase ou torre, desde que isso seja declarado no memorial de incorporação.

■ Exemplo 14 — Patrimônios separados por torre

A incorporadora ZZ lança o "Condomínio Beira Rio", com 3 torres a serem construídas em fases. Ao registrar o Memorial, declara patrimônios de afetação separados: Torre A (160 unidades), Torre B (160 unidades) e Torre C (80 unidades). Se a Torre A apresentar problemas financeiros, os recursos da Torre B e da Torre C não são afetados. Cada torre tem sua própria conta bancária e escrituração contábil.

12. OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR NO REGIME DE AFETAÇÃO

O art. 31-D estabelece obrigações específicas e rigorosas para o incorporador que adota o regime de afetação. Não são meras sugestões: o descumprimento pode gerar destituição, responsabilidade civil e até responsabilidade penal.

I N C ·	OBRIGAÇÃO	EXTENSÃO PRÁTICA
I	Boa administração e preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante medidas judiciais	O incorporador deve tomar todas as providências necessárias para proteger o patrimônio — inclusive ajuizar ações se necessário (ex.: cobrar devedores em atraso, impugnar penhoras indevidas, requerer tutelas de urgência).
I I	Manter apartados os bens e direitos de cada incorporação	Proibido misturar recursos de obras diferentes, mesmo que afetadas. Cada incorporação tem sua contabilidade, conta e documentação separadas.
I I I	Diligenciar a captação dos recursos necessários e preservar os recursos para conclusão	O incorporador deve ativamente buscar financiamento se necessário e jamais usar recursos da incorporação para outros fins.
I V	Entregar à Comissão de Representantes, a cada 3 meses, demonstrativo do estado da obra e correspondência com o prazo previsto	Relatório de obra + cronograma atualizado. Sem isso, a Comissão pode notificar o incorporador e exigir o cumprimento.
V	Manter e movimentar recursos em conta bancária exclusiva da incorporação	Uma conta por patrimônio de afetação. Toda receita entra e toda despesa sai por essa conta. Nenhuma transferência para outra conta sem justificativa.
V I	Entregar à Comissão de Representantes balancetes trimestrais	Coincidentes com o trimestre civil (jan-mar, abr-jun, jul-set, out-dez). Com demonstrativos de receitas, despesas e saldo.

I N C .	OBRIGAÇÃO	EXTENSÃO PRÁTICA
V I I	Assegurar livre acesso do auditor à obra, livros, contratos e movimentação da conta	O auditor nomeado pela Comissão ou pelo financiador tem acesso irrestrito, mas deve manter sigilo das informações acessadas.
V I I I	Manter escrituração contábil completa, ainda que dispensado pela legislação tributária	Mesmo que a empresa seja optante do Simples Nacional (dispensada de escrituração contábil para fins tributários), a incorporação afetada exige escrituração completa.

12.2 Conta Bancária Exclusiva — Obrigatoriedade e Consequências

A obrigação de manter conta bancária exclusiva (art. 31-D, V) é talvez a mais importante de todas. Ela transforma a transparência em algo verificável objetivamente: os extratos bancários mostram, sem margem de dúvida, para onde foram os recursos.

- A conta é aberta em nome da incorporação afetada (identificada pelo CNPJ exclusivo)
- Toda receita de venda de unidades, pagamentos de adquirentes e liberações bancárias são depositadas nessa conta
- Toda despesa da obra (materiais, mão de obra, serviços, taxas) é paga por essa conta
- Transferências para o incorporador só são permitidas após comprovada a suficiência de recursos para a obra
- A movimentação é monitorada pelo banco financiador (se houver) e pela Comissão de Representantes
- Transferir dinheiro da conta exclusiva para outra conta sem autorização configura desvio — infração gravíssima, podendo configurar apropriação indébita

12.4 Fiscalização pelo Auditor (Art. 31-C)

A Comissão de Representantes e a instituição financiadora podem nomear auditor (pessoa física ou jurídica) para fiscalizar a incorporação afetada. Esse profissional tem acesso a:

- A obra em si (inspeções físicas no canteiro)
- Livros contábeis e registros fiscais da incorporação
- Contratos com fornecedores, empreiteiros e prestadores de serviço
- Movimentação da conta bancária exclusiva
- Documentos de licença, projeto e aprovações municipais

Obrigação de sigilo: o auditor deve manter confidencialidade sobre as informações acessadas, não podendo divulgá-las a terceiros alheios à Comissão ou ao financiador. Violação do sigilo gera responsabilidade civil.

13. EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (ART. 31-E)

O patrimônio de afetação não é eterno: existe para uma finalidade específica e se extingue quando essa finalidade é cumprida (ou abandonada). O art. 31-E prevê três hipóteses de extinção:

HIPÓTESE I

Conclusão Normal

Condições cumulativas para a extinção: • Averbação da construção (Habite-se) no RI; • Registro dos títulos de domínio em nome de todos os adquirentes; • Extinção das obrigações perante o financiador. **Lei 14.382/2022 — Inovação:** o registro de cada escritura de compra e venda com quitação do financiador extingue automaticamente a afetação da unidade correspondente, sem esperar que todas as unidades sejam entregues.

HIPÓTESE II

Denúncia da Incorporação

Quando o incorporador denuncia a incorporação dentro do prazo de carência (art. 34). Nesse caso, o patrimônio de afetação é desfeito, todos os contratos são rescindidos e os valores pagos pelos adquirentes são devolvidos. Procedimento: cancelamento do registro do Memorial + cancelamento da averbação da afetação na matrícula.

HIPÓTESE III — Liquidação Deliberada em Assembleia

Quando os adquirentes, reunidos em assembleia geral, deliberam por maioria de **2/3** (art. 31-F, § 9º) não continuar a obra e liquidar o patrimônio de afetação. Nesse caso, a Comissão de Representantes realiza a venda do terreno e das acessões, paga os credores da incorporação e distribui o saldo entre os adquirentes na proporção de seus aportes (frações ideais adquiridas ou valores pagos).

■ Unidades Não Vendidas ao Final da Incorporação

Se ao final da incorporação ainda houver unidades não vendidas (estoque do incorporador), elas são desafetadas automaticamente com o cumprimento das condições do art. 31-E, I, e retornam ao patrimônio geral do incorporador, livres de qualquer vínculo com a incorporação encerrada.

14. AFETAÇÃO E FALÊNCIA DO INCORPORADOR (ART. 31-F)

14.1 A Regra Central

"Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. (Art. 31-F, caput)"

É a norma mais protetiva de toda a lei. Mesmo com a decretação da falência, o patrimônio de afetação permanece intacto, fora do alcance dos credores gerais da massa falida. A incorporação pode prosseguir como se o incorporador não tivesse falido.

14.2 Procedimento Pós-Decretação da Falência

A lei estabelece um procedimento detalhado para o período pós-falência, que pode ser esquematizado em fases:

FASE	PRAZO	PROVIDÊNCIA
1 — Convocação da Assembleia	Em até 60 dias da falência	A Comissão de Representantes convoca a assembleia. Se não o fizer em 15 dias, pode ser convocada por 1/6 dos adquirentes ou pelo juiz da falência.
2 — Assembleia Geral Extraordinária	Dentro dos 60 dias	Deliberar sobre: (A) prosseguir com a obra ou (B) liquidar o patrimônio. Quorum: 2/3 dos adquirentes em 1ª conv.; maioria absoluta em 2ª conv. (24h depois).
3A — Se deliberar PROSEGUIR	Imediatamente após a assembleia	A Comissão assume a administração total da obra. Os adquirentes ficam sub-rogados nos direitos e obrigações do incorporador (inclusive no financiamento bancário).
3B — Se deliberar LIQUIDAR	Imediatamente após a assembleia	A Comissão vende terreno e acessões, paga os credores da obra e distribui o saldo entre os adquirentes na proporção dos aportes.
4 — Saldo Remanescente	Ao final da obra / liquidação	O saldo positivo (se houver) é entregue ao administrador judicial da falência, integrando a massa falida para pagamento dos credores gerais.

14.4 Opção A — Prosseguir com a Obra (Art. 31-F, §§ 2º ao 15)

Quando os adquirentes optam por prosseguir com a obra, o mecanismo de sub-rogação entra em ação:

- Os adquirentes ficam **sub-rogados** em todos os direitos e obrigações do incorporador
- A Comissão de Representantes contrata nova construtora, engenheiros e fornecedores
- Cada adquirente é responsável pela sua quota-parte nas despesas da obra (proporcional à sua fração ideal)
- A Comissão pode vender as unidades não comercializadas para arrecadar recursos para a obra
- O produto da venda das unidades em estoque é usado para pagar os débitos da obra — trabalhistas, fiscais, fornecedores — antes de qualquer distribuição
- Os adquirentes que estiverem em atraso com parcelas são cobrados pela Comissão
- Ao concluir a obra: a Comissão outorga os contratos definitivos e as escrituras em nome de todos

■ Exemplo 15 — Falência com patrimônio de afetação

A incorporadora "Sun" tem 5 obras em andamento: A, B, C afetadas; D e E sem afetação. "Sun" vai à falência. OBRAS D e E: terrenos vão à massa falida. Os adquirentes viram credores quirografários — recebem, se receberem, no final do processo de falência. Estimativa de recuperação: 5% do que pagaram. OBRAS A, B e C: o terreno e as receitas ficam fora da massa falida. Obra A: adquirentes se reúnem em 40 dias. 80% votam por prosseguir. A Comissão contrata nova construtora, usa as parcelas restantes + vende 12 unidades em estoque. Obra concluída em 18 meses. Todos recebem os apartamentos. Obra B: adquirentes votam por liquidar. Terreno e fundação vendidos em leilão. Cada adquirente recebe proporcionalmente ao que pagou.

14.7 Responsabilidade da Comissão na Administração da Obra

Ao assumir a administração da obra, a Comissão de Representantes **não assume responsabilidade pelas dívidas já contraídas pelo incorporador** — ela só responde pelo que praticar a partir da assunção. Isso foi confirmado pela jurisprudência (TJSP, 27ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível 1019566-40.2022.8.26.0100, j. 6.2.2024): a Comissão que foi igualmente lesada pelo abandono das obras não pode ser responsabilizada pelas obrigações do incorporador inadimplente.

15. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

O Regime Especial de Tributação (RET) é um incentivo fiscal para incorporações que adotam o patrimônio de afetação. Criado pela Lei 10.931/2004 (arts. 1º a 11-A), simplifica e reduz a carga tributária federal da incorporação.

15.1 Condições para Opção pelo RET

- A incorporação deve ter **patrimônio de afetação constituído** (condição essencial)
- O incorporador deve optar expressamente pelo RET por CNPJ da incorporação
- A opção é **irrevogável e irretratável** — uma vez optante, não pode voltar ao regime geral
- É possível optar pelo RET em qualquer momento enquanto a incorporação estiver em curso
- Incorporações do Minha Casa Minha Vida (MCMV) têm alíquota diferenciada

15.2 Alíquotas e Tributos Incluídos

TRIBUTO	ALÍQUOTA NORMAL (LUCRO REAL)	ALÍQUOTA NO RET	ALÍQUOTA RET (MCMV)
IRPJ (Imposto de Renda PJ)	15% + adicional 10%		
CSLL (Contribuição Social)	9%		
PIS/PASEP	1,65% (não-cumulativo)		
COFINS	7,6% (não-cumulativo)		
TOTAL ESTIMADO	≈ 34% sobre lucro	4% sobre receita (bruta mensal)	1% sobre receita (bruta mensal)

A alíquota de **4%** incide sobre a **receita bruta mensal** da incorporação (não sobre o lucro), e já inclui IRPJ + CSLL + PIS/PASEP + COFINS. Para o Minha Casa Minha Vida, a alíquota é de **1%**.

■ Economia Tributária Significativa

Em incorporações com margem de lucro de 20-25%, o RET a 4% sobre receita representa aproximadamente 16-20% sobre o lucro — muito menos que os ~34% do regime normal. Para uma incorporação com receita de R\$ 50 milhões, o RET representa R\$ 2 milhões em impostos vs. potencialmente R\$ 8-10 milhões no regime geral (Lucro Real). A economia tributária pode chegar a R\$ 2 milhões em incorporações de médio porte. (Fonte: análise baseada em NR Advocacia, Lei 10.931/2004)

15.3 CNPJ Exclusivo e Arrecadação Separada

A incorporação afetada com RET deve ter **CNPJ exclusivo**, atribuído especificamente para a incorporação. Esse CNPJ é utilizado para todos os recolhimentos do RET, que ocorrem mensalmente sobre a receita recebida no mês. O código de arrecadação específico para o RET é designado pela Receita Federal.

15.4 Reforma Tributária e o RET após 2028

A Reforma Tributária (EC 132/2023 + Lei Complementar 214/2025) criou o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), que substituirão progressivamente o PIS/COFINS e o ICMS/ISS. A partir de 2029, as novas regras tributárias se aplicarão plenamente. Para o RET, a lei transitória garantiu que incorporações com patrimônio de afetação registradas até 31/12/2028 mantêm a tributação favorecida de 4% (incluindo a parcela de IBS/CBS de 2,08% + IRPJ/CSLL de 1,92%). Incorporações registradas após 2028 estarão sujeitas ao novo regime.

16. INCORPORAÇÃO × CONDOMÍNIO EDILÍCIO — DECISÃO CNJ 2024

16.1 O Debate: Ato Único ou Atos Distintos?

Uma controvérsia relevante nos cartórios de todo o Brasil era: o registro do Memorial de Incorporação já institui automaticamente o condomínio edilício? Ou são atos distintos, com emolumentos separados? A resposta era importante tanto para os incorporadores (que queriam pagar menos emolumentos) quanto para os Oficiais de RI.

16.2 O Provimento CNJ 169/2024 e a Decisão do CNJ

O **Provimento CNJ 169/2024** regulamentou a distinção entre os dois institutos. O advogado e doutrinador **Melhim Namem Chalhub** — ironicamente, o maior especialista brasileiro em incorporação e o autor do anteprojeto do patrimônio de afetação — pediu a **suspensão** do Provimento, argumentando que o registro do Memorial já era suficiente para instituir o condomínio edilício.

O **Corregedor Nacional de Justiça, Min. Mauro Campbell Marques**, no **Processo 0008349-79.2024.2.00.0000**, julgou o pedido **IMPROCEDENTE**, mantendo o Provimento 169/2024 em sua integridade. A decisão confirmou: os dois registros são atos distintos e autônomos.

16.3 Condomínio Protoedilício x Condomínio Edilício

CONDOMÍNIO PROTOEDILÍCIO

(Nasce com o registro do Memorial)

- Recai sobre **frações ideais de terreno**
- Natureza **transitória** — existe antes e durante a construção
- Gerido pela **Comissão de Representantes**
- Regido pelas regras da **Lei 4.591/1964**
- Finalidade: viabilizar a incorporação e a venda de unidades futuras
- Deliberações com quoruns da Lei 4.591/1964
- Sem síndico — apenas Comissão de Representantes
- Podem ser alienadas frações ideais independentemente dos demais

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

(Nasce com o registro após a obra pronta)

- Recai sobre **unidades autônomas construídas**
- Natureza **definitiva e permanente**
- Administrado pelo **Síndico** eleito em assembleia
- Regido pelo **Código Civil** (arts. 1.331 e ss.) e pela Convenção
- Finalidade: uso, fruição e administração do edifício
- Deliberações conforme CC e Convenção do Condomínio
- Com síndico, conselho consultivo e assembleia geral
- Taxas condominiais cobradas após instalação do edifício

■ ■ Consequência Prática — Emolumentos e Procedimento

O registro do Memorial de Incorporação e o registro do Condomínio Edifício são ATOS DISTINTOS E AUTÔNOMOS, com emolumentos próprios. Conforme mantido pelo CNJ, os emolumentos do condomínio edilício são cobrados por unidade autônoma. Confundi-los criaria problemas sérios: (1) cobrança de taxa condominial antes da entrega das chaves; (2) quoruns incompatíveis com a fase de obras; (3) conflito com regras de desistência do incorporador; (4) aplicação prematura do CC em vez da Lei 4.591.

16.4 O § 15 do Art. 32 e o "Ato Registral Único"

"O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único. (Art. 32, § 15, inserido pela Lei 14.382/2022)"

Esse dispositivo não contradiz a decisão do CNJ. O "ato registral único" do § 15 refere-se ao registro do Memorial + constituição do **condomínio protoedilício** (sobre frações ideais) — que é mesmo simultâneo. O condomínio **edilício** (sobre unidades construídas) continua sendo ato posterior, praticado após a averbação da construção com o Habite-se.

MOMENTO	ATO REGISTRAL	O QUE NASCE
1. Registro do Memorial (antes da obra)	Registro do Memorial de Incorporação + Constituição do condomínio sobre frações ideais (ato único — § 15)	Condomínio protoedilício (frações ideais de terreno)
2. Durante a obra	Registro dos contratos de C&V; e das alienações fiduciárias (unidade a unidade)	Direito real do adquirente em fração ideal correspondente
3. Conclusão da obra	Averbação da construção (Habite-se)	Transformação das frações ideais em unidades autônomas construídas
4. Após a obra (ato distinto e posterior)	Registro da instituição do condomínio edilício (ato autônomo)	Condomínio edilício definitivo (unidades construídas + Síndico)

17. PERGUNTAS FREQUENTES COM EXEMPLOS PRÁTICOS

◆ Q1. O incorporador pode vender unidades antes de registrar o Memorial?

NÃO. O art. 32, caput, proíbe qualquer alienação ou oneração antes do registro do Memorial. Vender antes do registro configura contravenção penal (art. 66, I). Na prática, "recebimento de reserva" ou "sinal" antes do registro já é irregular. Contudo, a jurisprudência entende que a irregularidade é sanável: uma vez registrado o Memorial, o contrato celebrado antes se convalida — mas o incorporador responde pela contravenção independentemente da convalidação.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: A construtora ABC faz evento de lançamento na sexta-feira e recebe "reservas" de R\$ 5.000. O Memorial só é registrado na segunda-feira. Os recebimentos de sexta configuram a contravenção. Mas os contratos assinados (se formalizados) valem, desde que o Memorial seja registrado antes da venda definitiva.

◆ Q2. O comprador pode exigir o contrato definitivo se o incorporador não o outorgar?

SIM. O adquirente pode averbar no RI a proposta ou qualquer instrumento preliminar de ajuste com o número do registro do Memorial (art. 32, § 2º). Essa averbação confere direito real oponível a terceiros. Se o incorporador se recusar a outorgar o contrato definitivo no prazo legal (art. 35), pode ser compelido judicialmente a fazê-lo. Além disso, fica sujeito a multa de 50% das quantias já recebidas — aplicada em benefício do adquirente.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: João pagou R\$ 80.000 de um total de R\$ 400.000 e o incorporador se recusa a assinar a escritura definitiva após a entrega. João averba a promessa no RI e move ação de adjudicação compulsória. Além de receber a escritura, tem direito a R\$ 40.000 de multa (50% dos R\$ 80.000 pagos).

◆ Q3. O terreno com hipoteca impede o registro do Memorial?

NÃO. A existência de hipoteca não impede o registro do Memorial (art. 32, § 5º). O Oficial registra o Memorial e consigna o ônus existente. Contudo, o incorporador tem obrigação de mencionar expressamente o ônus em todos os contratos com adquirentes (art. 37). A omissão é contravenção. O adquirente informado assume o risco; o não informado pode pedir resolução do contrato.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: O terreno tem hipoteca de R\$ 500.000 em favor do Banco X. O RI registra o Memorial com nota da hipoteca. Os contratos com os compradores DEVEM mencionar a hipoteca. Se o incorporador omitir isso no contrato com Maria e ela descobrir depois, pode rescindir com devolução integral + perdas e danos.

◆ Q4. O incorporador pode mudar o projeto sem avisar os adquirentes?

NÃO. É vedado alterar o projeto ou as especificações sem autorização unânime dos adquirentes ou exigência legal (art. 43, IV). Qualquer alteração unilateral — mesmo que o incorporador julgue melhoria — configura inadimplemento. O adquirente pode: (a) aceitar a alteração; (b) exigir o cumprimento do projeto original; ou (c) rescindir com devolução + perdas e danos.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: O projeto previa piso de porcelanato 80x80 na sala. O incorporador muda para porcelanato 60x60 "por escassez de estoque". Mesmo sendo material similar, é alteração de especificação vedada. O adquirente pode exigir o material original, um abatimento proporcional no preço ou rescindir o contrato.

◆ Q5. Qual é a diferença entre carência, tolerância e prazo de entrega?

São três conceitos distintos: • PRAZO DE ENTREGA: data contratual em que o imóvel será entregue (ex.: 30/06/2026) • PRAZO DE TOLERÂNCIA (art. 43-A): prazo extra de até 180 dias após a data de entrega, sem penalidade (deve estar expresso no contrato) • PRAZO DE CARÊNCIA (art. 34): período pré-construção em que o incorporador pode DESISTIR do empreendimento inteiro (máx. 180 dias do registro do Memorial) O adquirente deve verificar os três no contrato antes de assinar.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: Contrato assinado em jan/2024. Entrega: jun/2026. Tolerância: 180 dias. Carência: 120 dias. Se em março/2024 o incorporador não vender unidades suficientes, pode denunciar a incorporação (dentro dos 120 dias de carência). Se em dezembro/2026 não entregou (180 + 180 = 360 dias de atraso), o adquirente pode rescindir.

◆ Q6. O que é o Habite-se e qual sua relação com o RI?

O Habite-se (ou Certificado de Conclusão de Obras) é expedido pela Prefeitura, confirmando que a construção foi concluída conforme o projeto aprovado. Após o Habite-se, o incorporador tem obrigação de averbar a construção no RI (art. 44). Sem essa averbação, as unidades não têm "existência legal" como imóveis construídos perante terceiros — não é possível lavrar escrituras definitivas nem financiamentos.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: O prédio está pronto, as chaves foram entregues, mas o incorporador não averbou a construção. Quando João vai ao banco financiar a compra do seu apartamento, o banco rejeita: sem a averbação da construção, o imóvel registrado ainda é "terreno". João pode exigir judicialmente que o incorporador promova a averbação.

◆ Q7. Certidão positiva do incorporador impede o registro do Memorial?

NÃO impede o registro, mas não passa em branco. O art. 32, § 5º, é claro: certidões positivas não impedem o registro, SALVO quando o ônus for impeditivo de alienação (ex.: cláusula de inalienabilidade ou constrição judicial sobre o imóvel). O Oficial consigna no registro a existência das restrições. Os adquirentes ficam cientes através da certidão da matrícula.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: O incorporador tem ação de execução fiscal federal com penhora sobre seus bens pessoais. Não incide sobre o terreno da incorporação. O Memorial pode ser registrado. Mas o Oficial deve consignar no registro que há ação fiscal em andamento contra o incorporador.

◆ Q8. Quem pode requerer a averbação da construção se o incorporador não fizer?

Em ordem subsidiária: (1) o construtor (art. 44, § 1º); (2) QUALQUER adquirente (art. 44, § 2º). Se o incorporador e o construtor omitirem, qualquer comprador pode protocolar o requerimento diretamente no RI. A omissão do incorporador também sujeita-o a ação de perdas e danos por qualquer adquirente prejudicado.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: O prédio tem Habite-se desde março/2024. Em agosto/2024, o incorporador ainda não averbou a construção. Ana, proprietária do Ap. 1501, precisa refinanciar o imóvel. Ela própria protocola no RI o requerimento de averbação, juntando o Habite-se e a planta aprovada. O RI averba. Ana pode depois cobrar do incorporador os emolumentos pagos.

◆ Q9. O adquirente perde o imóvel se o incorporador for destituído?

NÃO. A destituição do incorporador não afeta os contratos já assinados com os adquirentes. Os contratos permanecem válidos — apenas muda quem administra a obra. A Comissão de Representantes assume a administração e continua a incorporação, entregando os imóveis aos compradores ao final.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: O incorporador PQR é destituído após paralisia da obra. João tem contrato assinado e pagou 60% do preço. Seu contrato continua valendo. A Comissão assumiu a obra, contratou nova construtora e João continua pagando as parcelas restantes — agora para a conta exclusiva gerida pela Comissão.

◆ Q10. Qual a diferença entre incorporação afetada com e sem RET?

A afetação é um regime de proteção patrimonial. O RET é um regime tributário opcional, disponível para incorporações afetadas. Uma incorporação pode ter afetação sem adotar o RET. Mas não pode adotar o RET sem ter afetação. Com RET: alíquota de 4% sobre receita bruta (ou 1% no MCMV), com CNPJ exclusivo e recolhimento mensal simplificado. Sem RET (mesmo afetada): tributação normal pelo Lucro Real, Lucro Presumido ou Simples, conforme o regime da empresa.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: A "Construtora Azul" tem 3 incorporações afetadas. Optou pelo RET nas incorporações 1 e 2, mas não na 3 (por preferir o Lucro Presumido). Incorporações 1 e 2 têm alíquota de 4%. Incorporação 3: tributada normalmente. A afetação protege todas as três — o RET beneficia só as duas optantes.

◆ Q11. Como o adquirente sabe que a incorporação tem patrimônio de afetação?

Através da certidão de matrícula do imóvel no RI. Se a incorporação tem afetação, haverá uma averbação na matrícula informando: "Averbado Termo de Afetação em [data], nos termos do art. 31-B da Lei 4.591/1964". Também constará no contrato de compra e venda (que deve mencionar se há ou não afetação) e nos materiais de publicidade do empreendimento.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: Antes de assinar o contrato do "Residencial Palmeiras", Paulo pede certidão atualizada da matrícula no RI. Vê que há a averbação do Termo de Afetação. Isso significa: se a incorporadora falir, a obra tem proteção. Paulo assina com mais segurança.

◆ Q12. Pode haver incorporação sem que o terreno pertença ao incorporador?

SIM. O proprietário do terreno e o incorporador podem ser pessoas diferentes. O incorporador não-proprietário precisa de: procuração pública com poderes específicos (se for construtor ou corretor) OU promessa irrevogável e irretratável com imissão na posse (se for promissário comprador). Em qualquer caso, o instrumento habilitante deve ser apresentado junto com o requerimento de registro do Memorial.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: A "Fazenda Bela Vista" (terreno de 5.000 m²) pertence a três herdeiros. Eles outorgam procuração pública à construtora ZZ, com poderes específicos para incorporar. A ZZ registra o Memorial como incorporadora, sem ser proprietária. Os três herdeiros respondem solidariamente com a ZZ perante os adquirentes.

◆ **Q13. A convenção de condomínio registrada no Memorial pode ser alterada depois?**

SIM, mas com limitações. A convenção arquivada no Memorial é uma "minuta" (art. 32, "j"). A convenção definitiva é aprovada após a entrega das unidades, com a assinatura de pelo menos 2/3 dos condôminos. Alterações à convenção após a instalação do condomínio edifício: exigem aprovação de 2/3 dos condôminos em assembleia especialmente convocada, por escritura pública ou instrumento particular registrado no RTD e averbado no RI.

■ **Exemplo Aplicado**

Exemplo: A minuta arquivada no Memorial previa quota de garagem de R\$ 200/mês. Quando o condomínio é instalado, a assembleia aprova convenção definitiva com quota de R\$ 150/mês. A convenção definitiva prevalece sobre a minuta — mas deve respeitar os direitos individuais dos adquirentes assegurados nos contratos.

◆ **Q14. O que é a permuta de terreno por unidades e como funciona?**

É a modalidade em que o incorporador "paga" o terreno ao proprietário com unidades futuras a serem construídas — em vez de dinheiro. O proprietário do terreno transfere o imóvel ao incorporador e, em troca, recebe X apartamentos ou lojas quando prontos. Obrigações: (a) declarar a permuta no Memorial (alínea "I" do art. 32); (b) mencionar a permuta em todos os contratos; (c) se a incorporação tiver afetação, as unidades prometidas ao permutante integram o patrimônio de afetação.

■ **Exemplo Aplicado**

Exemplo: João tem terreno em Sirinhaém avaliado em R\$ 2 milhões. A construtora ABC propõe permuta: João transfere o terreno e recebe 4 apartamentos prontos (avaliados em R\$ 500 mil cada). O Memorial declara a permuta. Cada adquirente sabe que 4 unidades estão comprometidas com o permutante. Se a incorporação falir com afetação, João tem direito preferencial às 4 unidades, assim como qualquer outro adquirente.

◆ Q15. Qual a importância do Código de Normas de PE para as incorporações?

O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco (CNPE, Provimento 22/2023 + Provimento CGJ 12/2023) complementa a Lei 4.591/1964 com regras procedimentais específicas para os cartórios pernambucanos: prazos de validade de certidões, formas de apresentação dos documentos, exigências adicionais (como ART/RRT), procedimento de destituição do incorporador (art. 1473), requisitos para abertura de matrículas das unidades autônomas (art. 1470), e regras sobre unificação e desmembramento prévios (art. 1466). Para o incorporador em Pernambuco, o CNPE é tão importante quanto a própria Lei 4.591 — é a norma que o Oficial de RI aplicará no dia a dia.

■ Exemplo Aplicado

Exemplo: Um incorporador de São Paulo registra incorporações com documentação padrão do estado de SP. Ao registrar no RI de Sirinhaém, descobre que o CNPE exige ART/RRT dos responsáveis técnicos, que não constava na sua lista habitual. O Oficial aponta a exigência nos 10 dias úteis. O incorporador apresenta os documentos e o Memorial é registrado.

18. GLOSSÁRIO TÉCNICO-JURÍDICO

Definições precisas dos principais termos utilizados no direito da incorporação imobiliária e do registro de imóveis:

Acessão

Construção ou obra erguida sobre o terreno, que a ele se une por força do princípio da acessão (superfície solo cedit — o que está sobre o solo pertence ao dono do solo). Na incorporação, as acessões integram o patrimônio de afetação desde o primeiro dia.

Afetação

Segregação de um conjunto de bens, direitos e obrigações para uma destinação específica, tornando-o incomunicável com o restante do patrimônio do titular. Na incorporação: patrimônio de afetação da obra.

Alienação fiduciária de imóvel

Modalidade de garantia real pela qual o devedor (fiduciante) transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor (fiduciário) em garantia. A propriedade retorna ao devedor com a quitação. Regulada pela Lei 9.514/1997.

ART

Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CREA, vinculando o profissional (engenheiro) à obra ou serviço técnico. Exigida pelo CNPE-PE junto com os documentos do Memorial.

Assembleia geral de adquirentes

Reunião dos adquirentes de uma incorporação para deliberar sobre matérias de interesse comum: eleição da Comissão de Representantes, destituição do incorporador, deliberação sobre a obra na falência.

Averbação

Ato registral que anota, cancela ou modifica o conteúdo de um registro ou de uma matrícula. Ex.: averbação do Habite-se, da afetação, da destituição do incorporador.

CCI

Cédula de Crédito Imobiliário — título de crédito que representa crédito imobiliário garantido por alienação fiduciária ou hipoteca, podendo circular no mercado de capitais.

Cessão fiduciária de créditos

Transferência fiduciária dos créditos oriundos das vendas (parcelas a receber dos adquirentes) ao banco financiador, como garantia do financiamento da construção. Os créditos são "devolvidos" ao incorporador à medida que o financiamento é amortizado.

Comissão de Representantes

Órgão colegiado formado por adquirentes (mínimo 3) para representar os interesses coletivos da incorporação perante o incorporador e terceiros. Tem poderes de fiscalização, auditoria e, em casos extremos, de gestão direta da obra.

Condomínio edilício

Modalidade de propriedade imobiliária em que coexistem a propriedade exclusiva de cada unidade autônoma e a propriedade comum das partes de uso coletivo. Regulado pelos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

Condomínio protoedilício

Condomínio transitório sobre frações ideais de terreno, que nasce com o registro do Memorial de Incorporação (antes da construção) e se extingue com o registro do condomínio edilício após a conclusão da obra. Confirmado pelo Provimento CNJ 169/2024 e pela Decisão CNJ 0008349-79.2024.

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários — título emitido por securitizadora lastreado em créditos imobiliários (como CCI e parcelas de compradores). Instrumento de captação de recursos para o setor imobiliário.

Empreitada

Regime de construção em que o construtor entrega a obra pronta por preço determinado, assumindo o risco financeiro das variações de custo.

Fração ideal

Quotidão indivisível que cabe a cada condômino sobre o terreno e as partes comuns do edifício, expressa em forma decimal ou ordinária. Ex.: fração ideal de 0,05 equivale a 5% do terreno.

Habite-se

Certificado de Conclusão de Obras expedido pela Prefeitura, atestando que a construção foi concluída conforme o projeto aprovado. Documento indispensável para a averbação da construção no Registro de Imóveis.

Incorporador

Pessoa física ou jurídica que, nos termos do art. 29 da Lei 4.591/1964, compromete a realização da incorporação imobiliária, respondendo pela alienação de frações ideais vinculadas a unidades futuras.

Memorial de Incorporação

Conjunto de documentos técnicos e jurídicos obrigatórios para o registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis. Condição indispensável para que o incorporador possa alienar frações ideais ou unidades futuras (art. 32, Lei 4.591/1964).

Patrimônio de afetação

Conjunto de bens, direitos e obrigações de uma incorporação específica, segregado do patrimônio geral do incorporador pela averbação do Termo de Afetação. Incomunicável com outros patrimônios e só responde por dívidas da própria incorporação (art. 31-A, § 1º).

Prazo de carência

Período de até 180 dias do registro do Memorial, durante o qual o incorporador pode desistir do empreendimento inteiro, devolvendo os valores pagos aos adquirentes. Deve ser declarado no Memorial.

Prazo de tolerância

Prazo adicional de até 180 dias após a data contratual de entrega, previsto no art. 43-A, dentro do qual o atraso não configura inadimplemento nem gera penalidade ao incorporador.

Prenotação

Registro provisório gerado pelo protocolo do requerimento no RI, garantindo a prioridade do registro pelo prazo de 30 dias úteis.

RET

Regime Especial de Tributação — opção fiscal disponível para incorporações com patrimônio de afetação. Unifica IRPJ, CSLL, PIS e COFINS em alíquota de 4% sobre a receita bruta (1% no MCMV). Irreversível.

RTD

Registro de Títulos e Documentos — cartório no qual são registradas atas de assembleias, contratos em geral e outros documentos. Relevante na incorporação para o registro das atas de eleição da Comissão de Representantes e de deliberações de destituição.

SFH

Sistema Financeiro da Habitação — sistema de crédito imobiliário com recursos captados da poupança (SBPE) e do FGTS, com taxa de juros limitada legalmente (máx. 12% a.a.).

SFI

Sistema Financeiro Imobiliário — sistema sem limite de taxas, com recursos do mercado de capitais (CRI, CCI, LCI). Mais flexível que o SFH.

Sub-rogação

Substituição de um sujeito de direito por outro na mesma posição jurídica. Na falência do incorporador afetado: os adquirentes ficam sub-rogados em todos os direitos e obrigações do incorporador perante o banco financiador e os fornecedores.

Unidade autônoma

Fração de edifício ou conjunto com acesso próprio e independente ao logradouro público, diretamente ou por passagem comum. Objeto do direito real de cada condômino no condomínio edilício.

Unidade futura

Unidade autônoma em fase de projeto ou construção, objeto de alienação antecipada na incorporação imobiliária. Após a averbação da construção, a "unidade futura" torna-se "unidade construída".

Vagas de garagem vinculadas

Vagas de garagem fisicamente determinadas que constituem acessórios inseparáveis das unidades autônomas — não podem ser alienadas ou alugadas separadamente dessas unidades.

Vagas de garagem autônomas

Vagas de garagem com matrícula própria, desvinculadas de qualquer unidade, que podem ser alienadas e oneradas independentemente. Podem ser vendidas a não-condôminos, salvo vedação na convenção de condomínio.

*Material produzido por **Márcio Gonzalez Leite**, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém/PE. Baseado na Lei 4.591/1964, Lei 10.931/2004, Lei 13.786/2018, Lei 14.382/2022, Código de Normas do TJPE (Prov. 22/2023 + CGJ 12/2023), Provimento CNJ 169/2024, Decisão CNJ 0008349-79.2024.2.00.0000 e na doutrina de Melhim Namem Chalhub (Incorporação Imobiliária, 8. ed., Forense, 2024). © 2025 — Uso exclusivamente didático. Não substitui orientação jurídica individualizada.*