

AS DIVERGÊNCIAS INTERPRETATIVAS DO ATO ÚNICO REGISTRAL DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Diana Nacur¹

Nos últimos anos, muitas foram as novidades legislativas que provocaram mudanças na incorporação imobiliária. De forma acertada, algumas promoveram o reconhecimento do que já existia na prática, mas que carecia de regulamentação – como a expressa previsão do condomínio de lotes, pela Lei nº 13.465/2017, e da incorporação de casas, pela Lei nº 14.382/2022. Esse último diploma, conhecido por “Lei do Serp”, também trouxe avanços significativos no progresso tecnológico do sistema registral, tratando, dentre diversas questões, do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Além disso, (tentou) estabelecer a uniformização de entendimentos regionais com o objetivo de atribuir maior segurança e previsibilidade à aplicação das regras registrais.

Nesse terceiro grupo – o da uniformização de entendimentos regionais –, destaca-se a alteração promovida pela Lei nº 14.382/2022, ao incluir o §15 no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964², nos seguintes termos:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar **as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas** após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

[...]

§ 15. **O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.** (grifo nosso).

O dispositivo pretendeu esclarecer uma velha discussão de quem vem primeiro: o ovo ou a galinha. Ops! A incorporação ou a instituição do condomínio.

O extenso debate tem como ponto de partida a própria conceituação da incorporação imobiliária.

¹ Advogada especialista em Direito Imobiliário. Sócia fundadora do Nacur Advogados. Presidente da Comissão de Loteamento e Comunidades Planejadas do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM. Conselheira no Conselho de Administração do IBRADIM. Conselheira no Conselho Jurídico do Sinduscon-MG (Conjur-MG). Conselheira Jurídica do Conselho Jurídico da CBIC (Conjur). Mestre em Direito Empresarial pela Faculdade Milton Campos. Pós-Graduada em Direito Registral Imobiliário pela PUC Minas. Especialista pelo MBA em Direito Civil e Processo Civil pela Fundação Getúlio Vargas. Graduada em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos.

² BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 22 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 26 mar. 2025.

Ao observar o disposto nos artigos 28 a 30 da Lei nº 4.591/1964³, extrai-se que os elementos constitutivos da definição da incorporação imobiliária são: (i) a natureza empresarial de coordenação e execução de empreendimentos imobiliários; (ii) a finalidade de alienação de bem imóvel futuro; e (iii) o objeto, que consiste nas unidades imobiliárias futuras representadas por frações ideais do terreno em regime condominial.

Sobre o tema, ensina Melhim Chalhub⁴:

O texto legal fornece elementos para a caracterização da atividade de incorporação, permitindo conceituá-la como a **atividade de coordenação e consecução de empreendimento imobiliário**, compreendendo a **alienação de unidades imobiliárias em construção** e sua entrega aos adquirentes, depois de concluídas, com averbação do habite-se no Registro de Imóveis competente, em **correspondência às frações ideais do terreno**, quando a incorporação imobiliária tiver por objeto a **implantação de condomínio especial** por unidade autônoma.

Traço característico dessa atividade é a “**venda antecipada de apartamentos de um edifício a construir**”, que, do ponto de vista econômico e financeiro, constitui o meio pelo qual o incorporador promove a captação dos recursos necessários à consecução da incorporação; a captação de recursos, observam Orlando Gomes e Maria Helena Diniz, é a operação que “consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, mediante venda, por antecipação, dos apartamentos de se constituir”. (Grifo nosso).

Vale ressaltar, como já mencionado por esta autora nos artigos “Loteamento e condomínio de lotes para fins tributários”⁵ e “Loteamento é incorporação? Parece, mas não é. Tem RET? Depende”⁶, que a definição da atividade da incorporação, dada pelos termos da Lei nº 4.591/1964, ganhou novos contornos com as mudanças legislativas, de modo que o elemento

³ “Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.”

⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 8. ed., rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 7.

⁵ SALLES, Diana Nacur Nagem Lima. Loteamento e Condomínio de Lotes para fins tributários. *In*: DIAS, Rodrigo Antônio; CASANOVA, Vivian (Coords.). **Temas atuais de tributação das atividades imobiliárias**. Vol. 3. São Paulo: Ibradim, 2025, p. 90-110.

⁶ SALLES, Diana Nacur Nagem Lima. Loteamento é incorporação? Parece, mas não é. Tem RET? Depende. **Migalhas**, 09 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/382663/lotamento-e-incorporacao-parece-mas-nao-e-tem-ret-depender>. Acesso em: 10 jul. 23.

do regime condominial já não se faz presente em todas as modalidades de incorporação, como ocorre no caso da incorporação de casas⁷.

Assim, para atualizar essa afirmação, pode-se dizer que, se a modalidade da incorporação a ser exercida revela a venda de futuras unidades autônomas em regime condominial, significa que a incorporação imobiliária pressupõe a existência do condomínio edilício.

Sendo assim, indaga-se: como compor esses elementos no fôlio real? A resposta abraça três atos:

- a) **Registro da incorporação imobiliária** - art. 32 da Lei nº 4.591/1964 - autoriza o início dessa atividade empresarial e permite a alienação da futura unidade.
- b) **Instituição do condomínio** - o artigo 1.332 do Código Civil e art. 7º da Lei nº 4.591/1964 - a instituição do condomínio se dá por ato entre vivos ou por testamento, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, transformando a propriedade comum em um condomínio edilício, definindo as partes que são propriedade exclusiva e as áreas comuns dos condôminos.
- c) **Averbação do habite-se** - art. 44 da Lei nº 4.591/1964 e o art. 167, inciso II, 4), da Lei nº 6.015/1973 - averbação do auto de conclusão da obra (seja o habite-se, termo de conclusão de obras ou outra designação conforme a prática local) que leva a notícia da construção à matrícula, vinculando-a às frações ideais discriminadas, consolidando, assim, o prenúncio da acessão das obras ao terreno já descrito no memorial de incorporação.

E, qual seria esse bem objeto da negociação na incorporação imobiliária?

⁷ “Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público.

§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei.

§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação.

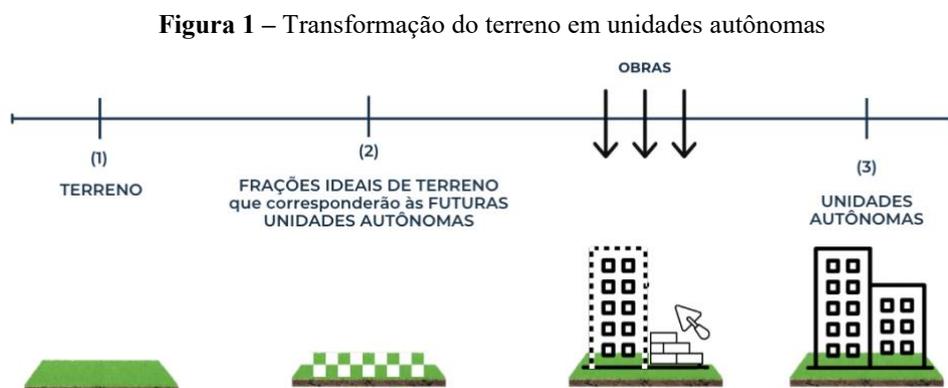
§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).”

Considerando que no momento da oferta ainda não há edificações, mas há o terreno, faz-se necessário capturar o art. 79 do Código Civil - “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” – para compreender que **o imóvel ofertado na incorporação corresponde a uma parte do solo (fração ideal do terreno)**, existente desde o respectivo registro da atividade, **acrescida da futura edificação a ser incorporada** por meio da execução das obras prometidas pelo incorporador.

Assim, a fração ideal é um percentual representativo da ocupação da unidade autônoma em relação ao solo, calculada em função da área total construída da edificação, permitindo que ela represente o montante da área privativa (de propriedade exclusiva) e sua respectiva participação na área comum. Desse modo, ela não é algo diverso da unidade autônoma, mas, sim, a representação numérica da unidade autônoma em relação ao todo do terreno⁸.

Aliás, essa correspondência está evidente no próprio *caput* do supracitado art. 32, da Lei 4.591/64, que estabelece expressamente “*as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas*”.

Portanto, é possível identificar a seguinte trajetória de evolução do terreno em unidades autônomas:



Fonte: Elaborado pela autora.

Identificado o bem imóvel objeto da transação, é necessário apurar em qual momento deve ocorrer a instituição do condomínio que, de fato, permitirá o nascimento das unidades autônomas. Seria no momento da venda das frações ideais que corresponderão às futuras unidades autônomas? Ou seria somente após a conclusão das obras?

⁸ Como visto no Código Civil: “Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. [...] § 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.”

Para alcançar a resposta, é importante ressaltar, desde já, que não há nenhum dispositivo na legislação vigente que exija a existência física da edificação como condição prévia para a constituição do condomínio edilício.

Aliás, a ausência de edificação é tratada expressamente no art. 8º da Lei nº 4.591/1964⁹, bem como é verificada na figura do condomínio de lotes, tipificada no art. 1.358-A, do Código Civil, no qual o regime do condomínio edilício pode ser instituído independentemente de edificação. Como bem comenta André Abelha, “o condomínio não precisa de tijolos para nascer, bastando o registro do ato de instituição no registro imobiliário”¹⁰.

O disposto no art. 79 do Código Civil também garante que, se “tudo quanto se incorporar ao solo” integra o imóvel, a futura edificação já constitui parte integrante do bem imóvel vendido — ou seja, da fração ideal especificada na incorporação. Ao menos para fins jurídicos, para que o adquirente receba um bem imóvel, a vinculação em regime condominial já deveria existir desde o início da atividade de incorporação, antes mesmo da conclusão da obra, conforme disposto no § 2º do art. 1º e no art. 29 da Lei nº 4.591/1964.

Se não fosse essa interpretação a prevalecer, a alienação da fração ideal realizada durante a fase das obras corresponderia a uma disposição de coisa inexistente. Ou equivaleria a uma promessa que, na esfera do fôlio real, continuaria sendo um terreno íntegro, sendo incompatível com a venda de forma individualizada – o que contrariaria o exato objetivo da incorporação imobiliária.

Vale destacar que também não se trata de um contrato aleatório, cuja coisa há de existir no futuro e que estaria amparada pelo art. 483¹¹, do Código Civil, pois, nesse caso, há uma incerteza sobre sua existência; enquanto na incorporação, há o pressuposto, aliás, há o dever do incorporador de fazer aquela unidade existir.

Fazendo um paralelo com a atividade de loteamento – tal como propõe Melhim Chalhub¹² –, observa-se que, as unidades (os lotes) já nascem como imóveis próprios a serem ofertados aos adquirentes desde o registro do loteamento. Ora, por que o surgimento de um

⁹ “Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: [...]”

¹⁰ ABELHA, André. Incorporação imobiliária e condomínio edilício antes do habite-se: unidade futura, condomínio de construção e suas perplexidades tonitruantes. **Migalhas**, 16 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/356674/incorporacao-imobiliaria-e-condominio-edilicio-antes-do-habite-se>. Acesso em: 25 fev. 2025.

¹¹ “Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.”

¹² Fala do Melhim Namem Chalhub na palestra proferida no ADIT Juris, organizado pela ADIT Brasil, em 28 mar. 2025, em Gramado/RS.

novo imóvel na incorporação não poderia, ou não deveria, ocorrer desde o respectivo registro e existir desde o início da oferta ao mercado? Pergunta ainda sem resposta satisfatória.

Outra questão a ser analisada é: se a incorporação revela um período de execução de uma atividade, sendo, inclusive, admitido que seja interrompida por desistência, antes mesmo do início das obras (no período de carência), como exigir que a instituição de condomínio, que organiza a propriedade em um regime especial condominial em caráter definitivo, ocorra em ato anterior à incorporação? Para que se efetive a desistência da incorporação no prazo de carência, não seria necessário que o incorporador obtivesse o consentimento de dois terços dos condôminos, conforme o disposto no art. 1.352, do Código Civil?

Para a compreensão desses pontos, é necessário destacar que, se a incorporação imobiliária constitui uma atividade empresarial que autoriza o incorporador a alienar unidades ainda não edificadas, é o contrato de promessa de compra e venda que regulará a relação entre o incorporador e o adquirente, que será detentor do direito real de promitente comprador e condômino.

Assim, no ato de registro da incorporação, o incorporador detém a capacidade e a legitimidade de dispor sobre as frações ideais – seja por ser proprietário do terreno, seja por ser incorporador, ainda que nos casos da incorporação por mandato – de modo que deterá o atributo da disponibilidade de todas as unidades autônomas.

Dessa forma, os promitentes compradores adquirem a condição de condômino por meio do contrato, o qual está submetido a uma condição suspensiva (arts.123¹³ e 125¹⁴, do Código Civil) advinda da lei, nos termos do artigo 34 da Lei nº 4.591/64¹⁵ – que é exatamente o decurso do período de carência da incorporação.

¹³ “Art. 123. Invalidam os negócios jurídicos que lhes são subordinados:

I - as condições física ou juridicamente impossíveis, quando suspensivas.”

¹⁴ “Art. 125. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa.”

¹⁵ “Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea “n”, do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.”

Caso ocorra a desistência, a condição não se consolida e o contrato não se aperfeiçoa, o que permitirá o incorporador extinguir o condomínio independentemente do consentimento dos adquirentes que, nesse caso, sequer chegariam a assumir a condição de condômino, por força da não superação da condição suspensiva.

Outro ponto a ser analisado parte do questionamento se seria viável admitir a coexistência das regras da incorporação – tais como o direito de desistência do incorporador e sua liberdade empresarial para conduzir as obras – com as normas do condomínio edilício – por exemplo, na hipótese de eventual exigência de submeter-se à atuação de um conselho fiscal do condomínio.

Novamente, é preciso reforçar que a incorporação imobiliária é, de fato, um negócio complexo que envolve diferentes relações jurídicas simultâneas e, por isso, a resposta a essas indagações estaria na relação contratual entre o incorporador e o promitente comprador que se ampara na engrenagem sistêmica dessa atividade empresarial.

Assim, o memorial de incorporação regerá as regras gerais relativas ao desenvolvimento das obras, vinculando todo e qualquer adquirente; enquanto o contrato de promessa de compra e venda poderá regular obrigações específicas da relação entre as partes. Dessa forma, seja por força de um ou do outro instrumento jurídico, estará preservada e garantida a figura do incorporador como responsável por executar as obras e entregar o empreendimento, segregando o risco e a responsabilidade delas até a respectiva conclusão.

Da mesma forma, é a condição de detentor de direito real decorrente da aquisição da unidade que garante ao adquirente assumir a obra em caso de atraso, recuperação judicial ou falência da incorporadora, como destacam Chalhub e Rosa¹⁶ em:

Desconsidera, ainda, que os efeitos da instituição de condomínio se projetam sobre todo o campo dos direitos reais, assegurando efetividade ao exercício das prerrogativas dos adquirentes, entre elas a de destituir o incorporador em caso de paralisação da obra ou atraso, sem justa causa, que só é juridicamente viável se o condomínio estiver constituído, porque é o condomínio que tem legitimidade para promover o procedimento extrajudicial de destituição, que, aliás, também foi instituído pela mesma Lei 14.382/2022.

Ora, desde a promulgação da Lei 4.591, em 1964, nunca houve qualquer objeção a que o direito de propriedade incida sobre terra nua para fins de incorporação ou terreno com edificação averbada, pois, em qualquer desses casos, a propriedade pode ser atribuída sob regime de condomínio geral, *pro indiviso*, ou de condomínio especial, por frações autônomas.

Recorde-se, a propósito, que a caracterização do condomínio especial e da incorporação imobiliária foi entronizada no direito positivo brasileiro pela Lei 4.591/1964, que os separou em dois Títulos. No Título I, a lei dispõe sobre o

¹⁶ CHALHUB, Melhim; ROSA, Daniella. A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação. **Migalhas**, 8 nov. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edificios/380677/a-instituicao-do-condominio-edificio-pelo-registro-da-incorporacao>. Acesso em: 27 fev. 2025.

condomínio especial, caracterizado pela conjunção de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum de edificações coletivas (arts. 1º ao 27), e no Título II a lei caracteriza a incorporação imobiliária como negócio jurídico de venda de frações ideais de terreno e acessões caracterizadas como objeto de condomínio especial (arts. 28 ao 70).

Dessa maneira, se o objetivo da incorporação é garantir ao adquirente consumidor a alienação segura da unidade autônoma, como seria possível registrá-la sem ter o condomínio edilício devidamente instituído? Como reconhecer a natureza de direito real ao objeto adquirido na incorporação imobiliária sem que ele sequer exista para fins jurídicos?

Nesse dilema do que vem primeiro, a divergência interpretativa proposta pelas normas das corregedorias estaduais apresenta uma variedade de opções que agradam ora aos gregos, ora aos troianos.

Em linhas gerais – pois há variáveis específicas de cada estado – alguns entendem que (i) a instituição de condomínio ocorreria em ato anterior ou em ato único à incorporação imobiliária, e outros, (ii) a instituição de condomínio ocorreria em ato posterior à averbação do habite-se. O ponto central da divergência, portanto, está em compreender se a transformação da propriedade comum em condomínio edilício ocorreria momento anterior ou posterior à conclusão das obras, admitindo-se, ou não, a existência das unidades autônomas representadas por frações ideais, para fins jurídicos, independente da conclusão das obras.

A título ilustrativo, os Estados vinham normatizando da seguinte forma¹⁷:

BAHIA	Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 15/2023, do Tribunal de Justiça da Bahia, alterado pelo Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 04/2024 ¹⁸ , trata do tema do registro da incorporação, da instituição e abertura de matrículas de forma detalhada em diversos dispositivos, entre eles os artigos 839, inciso III, a), § 1º, § 7º, 863, IV, V, art. 1.029 e seus parágrafos, 1.127, 1.132, 1.133, 1.136 a 1.138.	Por tais dispositivos, a instituição de condomínio dar-se-á por ato único, concomitante ao registro da incorporação imobiliária , porém, a abertura das matrículas das unidades somente ocorrerá a requerimento do interessado ou após o habite-se. Antes da averbação do habite-se, poderão ser abertas as matrículas desde que seja feita menção ao estado de construção, exigindo – como deve, de fato, ser considerada – a identificação apenas da fração ideal (e não da unidade propriamente dita) com vinculação expressa à futura unidade
--------------	--	--

¹⁷ No decorrer da pesquisa que resultou neste artigo, a autora contou com informações prestadas por advogados e profissionais com atuação no setor imobiliário nos estados apresentados, que relataram suas experiências, dentre eles Patrícia Pádua, Rebeka Batista, Silviane Sasson, Arthur Rios Júnior.

¹⁸ BAHIA. **Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 04/2024**. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, Salvador, 11 set. 2023. Disponível em: <https://www7.tjba.jus.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=32499&tmp.secao=28>. Acesso em: 23 fev. 2025.

PERNAMBUCO	Provimento nº 11/2023 ¹⁹ , Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, especialmente os artigos 1.470, 1.472 e seus parágrafos, e 1.479 e 1.480.	A instituição de condomínio pode se dar concomitantemente ao registro do memorial de incorporação, o que ensejará a abertura das matrículas das unidades autônomas.
PARANÁ	Art. 607-K ²⁰ , 607-L, 610, § 4º, 613, 614 ²¹ e 615, o Provimento nº 249/2013 ²² , do Tribunal de Justiça do Paraná.	A instituição do condomínio e a convenção do condomínio ocorrerão quando finalizada a construção do empreendimento.
SANTA CATARINA	Provimento nº 01/2025 ²³ , da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina, em seu art. 1.075, 1.076 e 1.085 ²⁴ e 1.086, IV ²⁵ ,	Distingue o regime condominial especial, constituído quando do registro do memorial de incorporação, do registro da instituição de condomínio que, deve ser precedida da conclusão e averbação da construção.
SÃO PAULO	Provimento nº 58/89 ²⁶ , da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, determina, em seus artigos 221, 222 e 223	A instituição e especificação de condomínio ocorrerão acompanhado do projeto aprovado e do “habite-se”, somente após o término das obras.
GOIÁS	artigos 1.060, art. 1.063 e seus parágrafos e art. 1.065, do Provimento nº 46/2020 ²⁷ , da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás.	É estabelecido que a instituição de condomínio se dará após a averbação das obras, de modo que, antes de concluídas, poderão ser abertas as matrículas devendo constar que a obra projetada está em fase de incorporação, pendente de

¹⁹ PERNAMBUCO. **Provimento nº 11/2023 – CGJ.** Atualiza o Código de Normas dos Serviços Notariais e Registros do Estado de Pernambuco. Recife, 12 jul. 2023. Disponível em: <https://portal.tjpe.jus.br/documents/d/corregedoria/codigo-de-normas-compilado-novo-29-10-2024-pdf>. Acesso em: 23 fev. 2025.

²⁰ “Art. 607-K. Finalizada a construção do empreendimento, são atos concomitantes e obrigatórios a averbação da construção, o registro da instituição do condomínio e registro da convenção do condomínio no Livro 3 de Registro Auxiliar.”

²¹ “Art. 614. A matrícula das unidades autônomas somente será aberta depois de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio.”

²² PARANÁ. **Provimento nº 249/2013.** Dispõe acerca do novo Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. Curitiba, 30 set. 2013. Disponível em: https://www.tjsc.jus.br/documents/815612/19065765/C%C3%B3digo_Normas_Extrajudicial_Atualizado_Provimento14_2025_atualizado.pdf/d98efb3f-df68-6989-96b6-2a6c02e2f7a8?t=1742901891780. Acesso em: 23 fev. 2025.

²³ SANTA CATARINA. **Provimento nº 01/2025.** Florianópolis, 15 jan. 2025. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/codigo-de-normas/extrajudicial/livro-iii/titulo-v/capitulo-xvii/secao-i-disposicoes-gerais>. Acesso em: 23 fev. 2025.

²⁴ “Art. 1.085. A instituição do condomínio depende da prévia averbação da construção.”

²⁵ “Art. 1.086. O proprietário ou os proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, apresentar os seguintes documentos: (...) IV – a certidão de conclusão do empreendimento ou o habite-se.”

²⁶ SÃO PAULO (Estado). **Provimento nº 58/89.** São Paulo, 28 nov. 1989. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=164648>. Acesso em: 23 fev. 2025.

²⁷ GOIÁS. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 46, de 18 de dezembro de 2020.** Institui o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás. Goiânia, 18 dez. 2020. Disponível em: <https://sinoreggoias.com.br/wp-content/uploads/2021/01/C%C3%B3digo-de-Normas-e-Procedimentos-do-Foro-Extrajudicial-Prov-46-2020.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2025.

		regularização por meio da averbação da construção e do registro da instituição de condomínio.
MINAS GERAIS	Provimento Conjunto n.º 93/2020 ²⁸ , do Tribunal de Justiça de Minas Gerais	Era estabelecido que o registro da instituição de condomínio do empreendimento deveria preceder o registro da incorporação imobiliária, de modo que ela seria registrada em ato subsequente e, ao término das obras, seria averbado habite-se na matrícula das unidades. Mas esse provimento foi recentemente modificado, sobre o que será comentado adiante,

Com desejo de uniformizar tais entendimentos – e, cá entre nós, com o intuito de padronizar a cobrança dos emolumentos advindos da prática de tais atos –, a Lei do Serp promoveu a anunciada alteração, afirmando que “o registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único”²⁹.

Uma interpretação dada a essa unificação prezaria pela ideia de que o próprio memorial de incorporação seria suficiente para instituir o condomínio e, uma vez que ele apresente todos os elementos necessários para o fazer (identificando e descrevendo as frações ideais, conforme já exposto acima), operada estaria a transformação do terreno em unidades autônomas.

Essa ideia é defendida por quem entende da engrenagem jurídica da incorporação imobiliária. Melhim Chalhub endossa essa corrente, como pode ser atestado em suas obras, dentre elas, o artigo “A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação”, com coautoria de Daniella Rosa³⁰.

Ocorre que, após a publicação da citada Lei do Serp, ganhou corpo a defesa de outra tese, no sentido de que este ato único não seria suficiente para instituir o condomínio edilício, tendo em vista que, durante a incorporação e o período das obras, existiria apenas um condomínio temporário, denominado condomínio protoedilício ou condomínio especial de frações, ou ainda, que seria uma referência ao condomínio de construção.

²⁸MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça. Corregedoria-Geral de Justiça. Provimento Conjunto nº 93**. Belo Horizonte, 22 jun. 2020. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2025.

²⁹ É o teor do art. 32, § 15, da Lei nº 14.382/2022.

³⁰ CHALHUB, Melhim; ROSA, Daniella. A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação. **Migalhas**, 8 nov. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/380677/a-instituicao-do-condominio-edilicio-pelo-registro-da-incorporacao>. Acesso em: 27 fev. 2025.

A base dessa linha repousa na defesa de que, na fase das obras, haveria um condomínio de frações ideais (temporário) e, somente após serem concluídas, é que, de fato, seria possível constituir o condomínio edilício, propriamente dito, das unidades autônomas (de forma definitiva). Assim, necessariamente, haveria o ato de registro da incorporação imobiliária – que daria início ao condomínio protoedilício – e, posteriormente, ao ser averbado o habite-se, seria possível instituir o condomínio edilício.

Todavia, qual seria a natureza jurídica desse condomínio protoedilício se, sem a devida instituição de condomínio edilício, não seria possível atribuir a força de direito real às unidades autônomas? Seria ali estabelecida a natureza de direito obrigacional? E como costurar essa natureza com as garantias aos adquirentes da incorporação imobiliária previstas na Lei nº 4.591/1964, especialmente nos casos de recuperação judicial ou falência da incorporadora?

Com a devida vênia, essa linha parece ser perfeitamente adequada para justificar a necessidade de dois atos de registro em momentos distintos - e, por conseguinte, a cobrança de emolumentos de ato registral com conteúdo financeiro em dois momentos. Porém, ela parece virar as costas e ousadamente ignorar o contexto jurídico sistêmico da incorporação imobiliária.

Apesar disso, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em sua tarefa de normatizar os atos registrais, editou o Provimento nº 169, de 27 de maio de 2024, que procurou regulamentar a aplicação do § 15, do art. 32, da Lei nº 4.591/1964, nos seguintes termos: “Art. 440-AN. O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício”³¹.

Ao disciplinar nesses termos, o CNJ acabou por sedimentar a ideia de que há sim distinção entre o condomínio existente durante a fase da construção e aquele posterior às obras.

A discussão que era apenas acerca do momento do nascimento do condomínio edilício, ganhou novo viés: qual, então, seria a natureza jurídica desse condomínio protoedilício se ele não se confunde com o condomínio edilício? Como tratar dos direitos dos condôminos durante a fase desse tal condomínio protoedilício?

Ainda sem resposta clara no campo dos debates acadêmicos e jurisprudenciais, a Corregedoria do Tribunal do Estado de Minas Gerais atualizou suas normas, acatando a

³¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (Brasil). Provimento nº 169, de 27 de maio de 2024. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para dispor sobre o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais. Diário da Justiça Eletrônico do Conselho Nacional de Justiça, Brasília, DF, 3 jun. 2024. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5598>. Acesso em: 27 mar. 2025.

orientação da norma do CNJ, e promoveu alterações em suas normas por meio do Provimento Conjunto nº 142/2025³², dispondo que:

Art. 1.056. [...]

§ 1º O incorporador somente poderá alienar ou onerar as unidades autônomas e respectivas frações ideais de terrenos e acessões após o registro do memorial de incorporação.

§ 2º O registro do memorial de incorporação imobiliária implica a instituição do condomínio especial de frações ideais, previsto no art. 32, § 15, da Lei nº 4.591, de 1964, **sem prejuízo da prévia e necessária instituição de condomínio edilício, conforme os arts. 1.032 e seguintes deste Provimento Conjunto.** (Grifo nosso)

§ 3º O condomínio especial de frações ideais, a que se refere o art. 32, § 15, da Lei nº 4.591, de 1964, institui-se por meio do próprio memorial de incorporação, tem caráter transitório e visa a regulamentar as relações jurídicas entre o incorporador, a comissão de representantes e os adquirentes das unidades autônomas, dispensando a apresentação de quaisquer instrumentos e/ou documentos adicionais.

§ 4º **O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.** (Grifo nosso)

Novamente, não nos parece acertado adotar a ideia de distinguir os condomínios.

O condomínio edilício em si já carrega seus desafios existenciais – sobre o qual vale a leitura do artigo “O sério problema da personalidade jurídica do condomínio edilício: estamos no caminho certo?”, de André Abelha³³ –, o suficiente para não adicionar outros desafios exatamente na fase mais vulnerável para os consumidores e condôminos: a fase da construção.

Aliás, se há algo de brilhante no desenho da engrenagem da incorporação é, de fato, antecipar as garantias advindas de um direito real para um proprietário de um imóvel que, no mundo fático, ainda corresponde a uma parte de um solo, atribuindo-lhe a segurança necessária de assumir o risco de adiantar recursos ao vendedor (incorporador). A discussão e a previsão de atos registrais sem compreender a extensão da dinâmica coletiva e econômica da incorporação imobiliária é um equívoco que compromete a adoção coerente e sistemática dos respectivos atos registrais.

Vê-se, inclusive, que a alteração no Provimento de Minas Gerais, apesar de abraçar o disposto no Provimento nº 169, do CNJ, preservou, acertadamente, a exigência da constituição

³² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. Provimento Conjunto nº 142, de 28 de janeiro de 2025. Altera dispositivos do Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Diário do Judiciário Eletrônico, Belo Horizonte, MG, 28 jan. 2025. Disponível em: <https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc01422025.pdf>. Acesso em: 27 mar. 2025.

³³ ABELHA, André. O sério problema da personalidade jurídica do condomínio edilício: estamos no caminho certo? *In*: BUSHATSKY, Jaques; PEREIRA, José Horácio Cintra Gonçalves (Coords.). **Opinião Jurídica 12: direito imobiliário**. São Paulo: Secovi-SP, 2024. p. 27-31. Disponível em: https://secovi.com.br/wp-content/uploads/2025/02/OPINIAO_JURIDICA_12_Digital.pdf. Acesso em: 27 fev. 2025.

prévia do condomínio edilício na parte final do § 2º, do supracitado art. 1.056 – apesar de dar espaço a uma inexplicável coexistência do condomínio temporário e do definitivo.

Como expressiva voz da irresignação a essa norma, está em tramitação no CNJ, o Pedido de Providências nº 0008349-79.2024.2.00.0000, no intuito de suspender os efeitos do Provimento nº 169, cujo tema também é tratado pela Consulta nº 0006248-69.2024.2.00.0000.

Enquanto aguardamos as cenas dos próximos capítulos sobre essa normativa, propõe-se um olhar sobre os efeitos financeiros dessa discussão, pois, a título ilustrativo, a Corregedoria de Minas Gerais trazia um acordo de paz para essa situação – isto é, se, e somente se, o calcanhar de Aquiles do tema repousar nos emolumentos, o que aqui admitiremos apenas por didática³⁴.

Se assim for, a resposta está na tabela de emolumentos – e não na tipologia ou na natureza do(s) condomínio(s).

Antes do Provimento nº 169 do CNJ, a Corregedoria mineira não adotava exatamente a ideia do ato único, porém entendia que a instituição de condomínio edilício deveria preceder o registro da incorporação imobiliária. Não em ato único, mas anterior, de modo que garantia que a alienação durante a fase de construção fosse de unidades autônomas representadas por suas frações ideais, cujo condomínio edilício já estaria devidamente instituído.

Apesar disso, o ato de registro com expressão financeira na tabela mineira é somente o do registro da instituição de condomínio e, posteriormente, o ato da averbação do habite-se.

Apesar de não ser praticado o ato único propriamente dito, a duplicidade de atos sempre passou despercebida, mas, indubitavelmente, sempre foi preservada a natureza jurídica das frações ideais a serem alienadas e do condomínio edilício ali instituído.

Aos mineiros leitores, uma ressalva: na prática, normalmente, o valor final dos emolumentos no momento do registro da incorporação pode, sim, ser expressivo. Porém, assim ocorre nos casos em que a aquisição do terreno se dá por permuta e é definida a atribuição amigável das unidades do terrenista e do incorporador. Nesse caso, o fundamento jurídico não está na discussão do ato único registral da incorporação, mas sim no reconhecimento de que ali há uma extinção de condomínio de cada uma das unidades e um ato de conteúdo financeiro por cada unidade do empreendimento.

³⁴ Apesar da decisão que julgou o pedido liminar do referido Pedido de Providência ter deixado claro a consequência dessa discussão, dispondo: “[...] Ressalte-se que foi emitido Parecer por esta Corregedoria Nacional de Justiça em sentido contrário à pretensão do ora recorrente, ou seja, no sentido da legalidade do Provimento n. 169 CN/CNJ, tendo em vista que o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício, e que o registro da instituição e especificação do condomínio edilício, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, por ser ato posterior à averbação da conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, não está incluído no ‘ato único’ previsto no art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, de modo que a cobrança de emolumentos, nessa fase, deve ser fixada por unidade autônoma.”

Para a Corregedoria mineira, portanto, a galinha (criadora e reprodutora) viria antes do ovo (criação) a ser vendido. Ops! A instituição de condomínio produziria as unidades antes que a incorporadora pudesse oferecê-las ao mercado. Sabendo que a granja poderia não ter êxito em seu negócio, ou que à Corregedoria compete recolher aquilo que é atinente ao imóvel – e não ao que é atividade empresarial – valorou-se apenas a instituição de condomínio, bem como a averbação do habite-se quando, novamente, há uma transformação econômica do objeto do registro.

Contudo, o ponto nevrálgico da questão dos emolumentos é que, conforme dispõe o art. 236, da Constituição Federal, a lei federal estabelece normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, enquanto cabe aos estados e ao Distrito Federal fixarem o valor dos emolumentos, em observância ao disposto na Lei nº 10.169/2000³⁵. De tal modo que, talvez, uma modificação na Lei nº 10.169/2000 ou uma norma do CNJ poderia reconhecer que o ato de registro da incorporação não variar em função do conteúdo financeiro, por ele não representar transmissão de direito real nem acompanhar transformação do valor econômico do imóvel. E, em seguida, as Corregedorias estaduais poderiam uniformizar a dimensão dos emolumentos do ato de registro de incorporação imobiliária e da instituição de condomínio.

Contudo – e aqui cabe mais uma ressalva especial aos mineiros, surpreendidos por um recente reajuste da tabela de emolumentos em patamares galopantes – seria mais produtivo enfrentarmos o tema dos emolumentos sem pudor, reconhecendo que o verdadeiro impacto recai no bolo – e não nas frações ideais desprovidas de edificações – ao invés de tentar emplacar a ideia de que o ovo é uma bola de *ping-pong* achatada. Ou, melhor dizendo, ao invés de promover uma subversão da técnica jurídico-civil-registral, acabando por alterar a natureza jurídica do direito real do bem adquirido durante a incorporação imobiliária.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. Incorporação imobiliária e condomínio edilício antes do habite-se: unidade futura, condomínio de construção e suas perplexidades tonitruantes. **Migalhas**, 16 dez. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/356674/incorporacao-imobiliaria-e-condominio-edificio-antes-do-habite-se>. Acesso em: 25 fev. 2025.

³⁵ Art. 236, § 2º, da Constituição Federal e art. 1º, da Lei nº 10.169/2000.

BAHIA. **Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 04/2024**. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, Salvador, 11 set. 2023. Disponível em: <https://www7.tjba.jus.br/secao/lerPublicacao.wsp?tmp.mostrarDiv=sim&tmp.id=32499&tmp.secao=28>. Acesso em: 23 fev. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 26 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 22 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 26 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000**. Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 29 dez. 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/110169.htm>. Acesso em: 26 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 26 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114382.htm. Acesso em: 27 mar. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 8. ed., rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

CHALHUB, Melhim; ROSA, Daniella. A instituição do condomínio edilício pelo registro da incorporação. **Migalhas**, 8 nov. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/380677/a-instituicao-do-condominio-edilicio-pelo-registro-da-incorporacao>. Acesso em: 27 fev. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (Brasil). **Provimento nº 169, de 27 de maio de 2024**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, para dispor sobre o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais. Diário da Justiça Eletrônico do Conselho Nacional de Justiça, Brasília, DF, 3 jun. 2024. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5598>. Acesso em: 27 mar. 2025.

GOIÁS. Tribunal de Justiça. **Provimento nº 46, de 18 de dezembro de 2020**. Institui o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás. Goiânia, 18 dez. 2020. Disponível em: <https://sinoreggoias.com.br/wp-content/uploads/2021/01/C%C3%B3digo-de-Normas-e-Procedimentos-do-Foro-Extrajudicial-Prov-46-2020.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2025.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria-Geral de Justiça. **Provimento Conjunto nº 93**. Belo Horizonte, 22 jun. 2020. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. Disponível em: <https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2025.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Corregedoria-Geral de Justiça. **Provimento Conjunto nº 142**. Altera dispositivos do Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte, 28 jan. 2025. Disponível em: <https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc01422025.pdf>. Acesso em: 27 mar. 2025.

PARANÁ. **Provimento nº 249/2013**. Dispõe acerca do novo Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. Curitiba, 30 set. 2013.

Disponível

em:

https://www.tjsc.jus.br/documents/815612/19065765/C%C3%B3digo_Normas_Extrajudicial_Atualizado_Provimento14_2025_atualizado.pdf/d98efb3f-df68-6989-96b62a6c02e2f7a8?t=1742901891780. Acesso em: 23 fev. 2025.

PERNAMBUCO. **Provimento nº 11/2023 – CGJ**. Atualiza o Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco. Recife, 12 jul. 2023. Disponível em: <https://portal.tjpe.jus.br/documents/d/corregedoria/codigo-de-normas-compilado-novo-29-10-2024-pdf>. Acesso em: 23 fev. 2025.

SALLES, Diana Nacur Nagem Lima. Loteamento e Condomínio de Lotes para fins tributários. *In*: DIAS, Rodrigo Antônio; CASANOVA, Vivian (Coords.). **Temas atuais de tributação das atividades imobiliárias**. Vol. 3. São Paulo: Ibradim, 2025, p. 90-110.

SALLES, Diana Nacur Nagem Lima. Loteamento é incorporação? Parece, mas não é. Tem RET? Depende. **Migalhas**, 09 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/382663/loteamento-e-incorporacao-parece-mas-nao-e-tem-ret-depnde>. Acesso em: 10 jul. 23.

SANTA CATARINA. **Provimento nº 01/2025**. Florianópolis, 15 jan. 2025. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/codigo-de-normas/extrajudicial/livro-iii/titulo-v/capitulo-xvii/secao-i-disposicoes-gerais>. Acesso em: 23 fev. 2025.

SÃO PAULO (Estado). **Provimento nº 58/89**. São Paulo, 28 nov. 1989. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=164648>. Acesso em: 23 fev. 2025.