

**INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA E AS
MUDANÇAS
INTRODUZIDAS
PELA LEI DO SERP**

RODRIGO TOSCANO DE BRITO
[@rodrigotoscanoadv](#) | [@direitocivilbrasileiro](#)

DUAS LEIS IMPORTANTES PARA O DIREITO IMOBILIÁRIO NOS ÚLTIMOS ANOS

- ❑ Lei 13.786/18 (Lei do “Distrato”)
- ❑ Lei 14.382/22 (Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos - SERP)

1. NOÇÕES GERAIS

1.1. Histórico e marco legal (Lei 4.591/64)

1.2. Conceito: atividade incorporativa e negócio jurídico incorporativo

1.3. Elementos: subjetivo, objetivo e formal

1.4. Natureza jurídica

1.5. Cronologia da incorporação



2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1. Atos anteriores ao início da obra

2.1.1. Aquisição do terreno: compra e venda; permuta.

2.1.2. Tipos e complexidade de projetos arquitetônicos que interferem no modelo jurídico da incorporação

2.1.3. Registro da incorporação imobiliária

2.1.4. Carência para o incorporador renunciar a incorporação

2.1.5. Lançamento e publicidade do empreendimento

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1. Atos anteriores ao início da obra

2.1.6. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos anteriores ao início da obra

a) Obrigatoriedade do registro da incorporação para ALIENAR ou ONERAR frações do terreno e acessões.

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:

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

b) Alterações quanto aos documentos exigidos para o registro do memorial de incorporação

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:

(...)

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;

(...)

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos. [\(Revogado\)](#)

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

c) “Condomínio por frações autônomas”: controvérsias

Art. 32 (...)

§ 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a **regime condominial especial**, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos.

Lei de Registros Públicos – art. 213, § 10, II:

§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

I - o condomínio geral, de que trata o [Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), será representado por qualquer um dos condôminos;

II - o condomínio edilício, de que tratam os [arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), será representado pelo síndico, e o **condomínio por frações autônomas**, de que trata o [art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), pela comissão de representantes;

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

c) “Condomínio por frações autônomas”: controvérsias

Art. 32 (...)

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

Registro do memorial de incorporação: registro da incorporação + registro do condomínio de frações autônomas.

Qual o momento de surgimento do condomínio edilício? Com o registro do memorial de incorporação ou com a averbação das frações ideias?

Art. 44. Após a **concessão do habite-se** pela autoridade administrativa, **incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno**, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1.6. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos anteriores ao início da obra

d) Irretratabilidade contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas

Art. 32 (...)

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas **são irretratáveis** e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1.6. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos anteriores ao início da obra

e) Qualificação registral de título de incorporação imobiliária e nota devolutiva

Art. 32 (...)

§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão **10 (dez) dias úteis** para apresentar, por escrito, todas as **exigências que julgarem necessárias ao registro** e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1.6. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos anteriores ao início da obra

f) Substituição da certidão de esclarecedora de ações judiciais pelo documento que comprove o andamento processual

Art. 32 (...)

§ 14. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1.6. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos anteriores ao início da obra

g) Prazo de eficácia da documentação apresentada para o registro da incorporação

Art. 33. Se, após **180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação**, ela ainda não se houver concretizado, por meio da **formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura**, da **contratação de financiamento para a construção** ou do **início das obras do empreendimento**, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei.

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1.6. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos anteriores ao início da obra

h) Prazo para nomeação de comissão de representantes

Art. 50. Será designada no **contrato de construção ou eleita em assembleia geral** a ser realizada por iniciativa do incorporador no **prazo de até 6 (seis) meses**, contado da data do registro do memorial de incorporação, uma comissão de representantes composta por, no mínimo, 3 (três) membros escolhidos entre os adquirentes para representá-los perante o construtor (...)

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.2. Início das vendas e da obra

2.2.1. Formação do contrato e a exigência do quadro resumo (Lei 13.786/18)

2.2.2. Preço e cláusula de reajuste do financiamento direto com o incorporador

2.2.3. Cláusulas abusivas no contrato de incorporação imobiliária e a inaplicabilidade da Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/19)

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.2.4. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos praticados durante a obra

a) Dever do incorporador de prestar informações sobre o andamento das obras

“Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - encaminhar à comissão de representantes:

a) a cada 3 (três) meses, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário”

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.2.4. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos praticados durante a obra

b) Dever de fornecer a lista dos adquirentes à comissão de representantes

“Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - encaminhar à comissão de representantes:

b) quando solicitada, a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, no que for aplicável.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.2.4. As alterações da Lei do SERP quanto aos atos praticados durante a obra

c) Destituição do incorporador e imissão na posse da comissão de representantes

Os parágrafos 1º a 5º, do art. 43, prevê um procedimento extrajudicial para destituição do incorporador, imissão da posse por parte da comissão de representantes e a alienação de unidades para pagamento de obrigações da incorporação.

2. FASES DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.3. Finalização da obra e entrega das unidades aos adquirentes

2.3.1. A entrega da posse da unidade ao adquirente e a constituição da garantia fiduciária

2.3.2. Migração do financiamento do incorporador para a instituição financeira

2.3.3. Impossibilidade do incorporador de realizar a averbação da obra

3. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE INCORPORAÇÃO

Lei 13.786/2018

3.1. Extinção normal do contrato;

3.2. Nulidade;

3.3. Direito de arrependimento do adquirente;

3.4. Resolução por inadimplemento culposo do adquirente ou do incorporador;

3.5. Distrato (resilição bilateral).

NOTAS CONCLUSIVAS

RODRIGO TOSCANO DE BRITO
[@rodrigotoscanoadv](#) | [@direitocivilbrasileiro](#)