

Transformação de Imóveis e Atualização de Matrículas nas Incorporações Imobiliárias não Registradas

Prof. Dr. Luiz Inácio Rambo ¹
Prof. Dr. Carlos Loch ²
Prof. Dr. José Isaac Pilati ³
Jacir Antônio Rambo ⁴

¹ UTFPR – Campus Sudoeste – Coordenações de Geomensura e de Gerência de Obras
85503-390 Pato Branco PR
luizrambo@pb.cefetpr.br

² UFSC - Depto. de Engenharia Civil
88010-970 Florianópolis SC
loch@ecv.ufsc.br

³ UFSC - Depto. de Direito
88040-900 Florianópolis SC
jipilati@matrix.com.br

⁴ Bacharel em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI
85.506-410 Palmeiras, 122 Pato Branco PR
jacirrambo@univali.br

Resumo: Este artigo analisa as conseqüências jurídicas da decisão do proprietário construir sobre seu imóvel uma edificação composta por unidades autônomas (apartamentos, lojas, etc.). Aborda as modificações sofridas pelo imóvel e a necessidade de se publicar na matrícula as eventuais promessas de compra e venda das unidades planejadas, especialmente no caso da incorporação imobiliária ainda não estar registrada. A presente pesquisa é resultado da composição do estudo apresentado por uma tese de doutorado desenvolvida na área técnica e de uma monografia de conclusão de curso na área jurídica. Apresenta proposta para resolver administrativamente a problemática dos 'Contratos de Gaveta' vinculados aos empreendimentos imobiliários, ao mesmo tempo em que propõe solução para conectar o Registro de Imóveis às informações cadastrais e às transformações sofridas pelos imóveis, de acordo com as informações territoriais arquivadas no Município competente para controlar o uso e a ocupação do solo urbano.

Palavras chaves: Transformação de imóveis, incorporações imobiliárias, contratos de gaveta.

Abstract: This article analyzes the juridical consequences of the proprietor's decision to build on its immobile a edification composed by autonomous units (apartments, stores, etc.). It approaches the modifications suffered by the immobile and the need of publishing in the matriculation the eventual purchase promises and sale of the planned units, especially in the case of the immovable incorporation still not to be registered. To present research it is resulted of the composition of the study presented by a doctorate thesis developed in the technical area and of a monograph of course conclusion in the juridical area. It presents administrative proposal to solve the problem of the 'occults contracts' linked to the immovable enterprises, at the same time in that it proposes solution to connect the Properties Registration to the cadastral information and the transformations suffered by the immobles, in agreement with the territorial information filed in the competent Municipal District to control the use and the occupation of the urban soil.

Keywords: Transformation of immobles, immovable incorporations, occults contracts.

1 A Transformação de Imóveis

As modificações dos imóveis urbanos incluem a mudança de limites devida ao parcelamento de glebas ou à unificação e divisão de lotes. Incluem a transformação de lote vazio em frações ideais correspondentes às futuras unidades autônomas de construção autorizada ou aprovada pelo Município, nos termos de Lanna (2003, p. 74-88) e Meirelles (1979, p. 175-178). Em decorrência do projeto, segue-se o alvará autorizando a realização da construção e o habite-se certificando a existência da obra concluída.

As transformações dos imóveis podem ser ocorrências de fato e/ou de direito. As ocorrências de fato são aquelas existentes na realidade, envolvendo mudanças realizadas no próprio imóvel, tais como o deslocamento da divisa dos imóveis, a alteração de limites devida ao parcelamento do solo e a construção incorporando ao solo as edificações ou suas ampliações.

A aprovação de um projeto encaminhado pelo proprietário do imóvel constitui transformação de direito, cuja constituição depende de autorização do município competente. Assim, os imóveis sofrem transformações de direito pela simples aprovação dos projetos para o parcelamento ou para a construção de edificações.

As aprovações que transformam os imóveis urbanos devem ser assinadas pelo responsável técnico da Prefeitura Municipal e por um administrador (diretor, secretário ou prefeito), e devem ser acompanhadas pelo Cadastro Fiscal para que as alterações constem nas futuras guias do ITBI (RAMBO L., 2005 p. 34).

Torna-se importante ressaltar que a concordância dos proprietários com a descrição técnica (que admite erros) dos limites existentes não constitui transformações de direito sobre os imóveis. Outro problema é que muitos limites de imóveis inicialmente lançados em projetos de parcelamentos aprovados na Prefeitura Municipal acabam ingressando no Registro de Imóveis como se fossem limites verdadeiros. Tal confusão durou décadas e fazia com que juristas pretendessem que os “limites legais” descritos nas matrículas deveriam ser implantados em campo. Rambo e Philips (2002) confirmam que o projeto do parcelamento é um planejamento do que se pretende realizar, não implicando que seja totalmente respeitado na demarcação executada.

Os limites físicos são os realmente existentes, sendo obrigatoriamente compatíveis entre si, apesar de que podem ser alterados. A descrição dos limites físicos de cada imóvel ingressa no INCRA, no Cadastro Imobiliário Urbano e no Registro de Imóveis em épocas diversas, a partir de fontes e a partir de processos de mensuração distintos (RAMBO L., 2005 p. 32).

Segundo Rambo *et al* (2004), os *Limites Legais*, quando incorretos, devem ter suas descrições retificadas na matrícula, com base nos *Limites Verdadeiros* descritos no Cadastro Imobiliário Urbano, os quais representam legalmente os *Limites Reais* existentes no próprio imóvel. No entanto, os registradores costumavam impor fé pública apenas aos dados matriculados, desrespeitando a competência Municipal do Cadastro Imobiliário Urbano, no qual se registram os imóveis urbanos.

O uso e ocupação do solo urbano, ou mais propriamente do espaço urbano, constitui matéria privativa da competência do Município, e por isso vem sendo objeto das diretrizes do Plano Diretor e da regulamentação edilícia que o complementa (MEIRELLES, 1979, p. 112).

Se o limite de um imóvel for deslocado, o prejudicado poderá recorrer ao Poder Judiciário para solicitar que os limites sejam recompostos à posição inicial. A posse será devolvida se a invasão não completou um ano e um dia. Caso contrário, o CC prevê que a recomposição dos limites reais do imóvel modificado por vizinhos não autorizados dependerá do prejudicado comprovar que detém a propriedade da parte invadida [...]. Sem contestação as transformações terão consentimento tácito, tornando definitivas as modificações por efeito da usucapião sobre os limites respeitados (RAMBO L., 2005 p. 34).

Esclarecida a questão jurídica dos limites, registradores passaram a aceitar a realização de retificação

administrativa da descrição dos imóveis na matrícula, resultando nas Leis n. 10.267/2001 e 10.931/2004.

O Município pode e deve fiscalizar as atividades de ocupação, mas inegavelmente deverá cadastrar a realidade dos imóveis e a dinâmica de suas transformações. Ao contrário, estar-se-ia mantendo uma farsa, na qual fazíamos de conta que os imóveis não podiam sofrer transformações porque haveria uma suposta **fé pública** na descrição dos limites matriculados.

2 Atualização Cadastral na Incorporação Imobiliária

A *incorporação imobiliária* (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 28) é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação, antes de iniciada ou de concluída a edificação (art.29), total ou parcial (parágrafo único do art. 28) das frações ideais de terreno correspondentes a unidades autônomas.

A incorporação imobiliária está sujeita a um regime de direito especial, incidente sobre a construção de unidades isoladas que tenham projeto aprovado e em vigor ou pendente de aprovação (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 29).

Diversos fatores enunciados na Lei n. 4.591/1964 obrigam o Município, logo após a aprovação do projeto da edificação, a constar em seus arquivos cadastros específicos para as frações ideais de terreno correspondentes a cada futura unidade isolada. Ao se constatar a conclusão da obra, as áreas de construção total de cada unidade devem ser lançadas nos respectivos cadastros próprios. A necessidade ocorre porque essas propriedades são autônomas e devem ser tratadas como exclusivas desde a aprovação do projeto respectivo, conforme previsto nos seguintes dispositivos:

- a) cada unidade isolada deve ser sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva (Lei n. 4.591/1964, art. 2º);
- b) cada unidade isolada ou o conjunto delas podem ser alienados, constituindo cada unidade, sempre uma propriedade autônoma (Lei n. 4.591/1964, art. 1º);
- c) cada unidade autônoma será tratada, para efeitos tributários, como se fosse prédio isolado (Lei n. 4.591/1964, art. 11);
- d) a intenção de promover e realizar a construção de edificações compostas de unidades autônomas, se transforma em incorporação imobiliária pelo simples intuito de alienação total ou parcial dessa edificação (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 28);
- e) presume-se a vinculação do negócio da construção com a alienação das frações de terreno, se no ato da negociação o projeto já se encontrava aprovado e válido, ou pendente de aprovação (Lei n. 4.591/1964, parágrafo único do art. 29);
- f) incide ITBI para contrato de promessa ou venda das unidades autônomas ou das frações ideais de terreno vinculadas à sua construção (Lei n. 4.591/1964, consequências do art. 11);
- g) o ITBI incidente na alienação de unidade isolada é calculado com base nas frações ideais de terreno e na correspondente área total construída (Lei n. 4.591/1964, consequências do art. 11).

Para aprovar o projeto da edificação a Prefeitura Municipal deve exigir que cada unidade isolada tenha designação própria (nº da loja, do apto., etc.) e que seja apresentado o cálculo das frações ideais de terreno e das áreas correspondentes a cada unidade isolada. A exigência procede porque em qualquer alienação (venda, promessa, permuta, doação ou herança) total ou parcial do imóvel já aprovado, os tributos incidirão obrigatoriamente sobre as frações ideais de terreno pertencentes a cada unidade e, depois de concluídas, incidirão também sobre as áreas de construção vinculadas às mesmas unidades.

A alienação de unidade autônoma antes do término da obra implicará na formação de incorporação imobiliária. A ocupação de mais de uma unidade concluída implicará na formação de condomínio. A incidência do IPTU deve ser individualizada para cada unidade, tornando inevitável a necessidade de cálculo das áreas e das frações ideais. Desse modo todas edificações projetadas ou em construção devem ser tratadas na gestão pública da propriedade, como se pertencessem a incorporações imobiliárias. Mesmo que todo prédio pertença a apenas um proprietário, os impostos sobre as unidades devem ser

obrigatoriamente individualizados.

Assim, ao contrário da doutrina, o legislador determinou que o surgimento da figura do incorporador se dá quando uma pessoa decide construir um edifício em terreno próprio ou de outrem, com dinheiro seu ou dos futuros proprietários (caso mais comum); independente da existência do Registro da Incorporação Imobiliária (Rambo, J., 2005, p. 50-51).

Segundo Rambo e Loch (2002), o Município deve cadastrar de imediato os projetos de construções aprovadas, atribuindo inscrições imobiliárias próprias para as frações ideais de cada futura unidade autônoma (apartamento, loja, sala, etc.). Quando houver incidência de ITBI, as guias serão emitidas para as novas inscrições cadastrais, não constando o lote que já foi transformado, mas as frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas da construção aprovada a pedido do proprietário.

Ao ser aprovado o projeto da construção de unidades isoladas, o imóvel transforma-se de lote em frações ideais de terreno correspondentes às futuras unidades autônomas. A restrição na utilização torna a propriedade limitada, por vontade declarada do proprietário e por aprovação do Poder Público.

CC/1916, art. 525. É plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel.

CC/1916, art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

CC, art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

A matrícula deixa de representar a verdade do imóvel realmente existente, devendo ser retificada, porque o terreno encontra-se em transformação devida à incorporação da construção de unidades isoladas (Lei n. 4.591/1964, arts. 28 a 62), as quais, depois de concluídas, darão origem a imóveis autônomos, formando o condomínio edilício (Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27).

LRP, art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.

LRP, art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízos a terceiro.

Observamos que diante do exposto existe um agente que promove a incorporação imobiliária, que não necessariamente é o construtor do edifício de apartamentos, pois na maioria das cidades, as grandes construtoras também são incorporadoras. Este agente é o incorporador, conforme art. 29 da Lei 4.591/64:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse 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.

Segundo Rambo, J. (2005, p. 51), observa-se que, “antes de efetuado o registro no Cartório, o projeto de construção deve estar definitivamente aprovado pela prefeitura, sendo certo que o alvará de edificação não supre a ausência do registro da incorporação” (Silva, 2000, p. 162), contudo o alvará é juridicamente mais importante, com função anterior e distinta da função do registro. O alvará legaliza o empreendimento, enquanto a falta do registro apenas sujeita o incorporador à multa e prisão.

A incorporação imobiliária pode ser lançada sem o início de qualquer

construção no terreno, como também pode versar sobre edifício já parcialmente construído, conforme se deduz do *caput* do art. 29 da Lei 4.591, cujo parágrafo único diz que se presume a vinculação entre a alienação das frações ideais do terreno e o negócio da construção se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações ideais 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 (Franco e Gongo, 1984, p. 13).

Segundo Rambo, J. (2005, p. 54), no caso prático de permuta de um lote por futura(s) unidade(s) a ser(em) construída(s) no local, a figura do incorporador só existirá legalmente após o encaminhamento do projeto ao órgão administrativo competente (Prefeitura Municipal).

3 Contratos de Gaveta: Formação em Incorporações Imobiliárias não Registradas

Após a aprovação do projeto e obtenção do respectivo Alvará de construção, se o incorporador alienar as futuras unidades autônomas sem efetuar o devido protocolo da incorporação no Registro de Imóveis competente, estará prejudicando os adquirentes por não efetuar o registro do empreendimento antes de iniciar as alienações.

O problema se agrava porque alguns registradores tem evitado publicar os contratos relativos a incorporações imobiliárias não registradas, mantendo-os fora dos cartórios, alegando que os adquirentes deveriam providenciar o registro da incorporação imobiliária como requisito prévio à publicação de seus títulos aquisitivos.

Exigindo-se dos adquirentes o registro da incorporação, provoca-se a formação incontrolada de contratos de gaveta, porque se para os incorporadores já é difícil atender às exigências desse registro, para os adquirentes torna-se praticamente impossível. A exigência tem impedido radicalmente o ingresso de inúmeros Contratos Preliminares nos Cartórios, originando infindáveis conflitos graves na sociedade e gerando uma enorme demanda por processos judiciais que congestionam as Varas Privativas de Registros Públicos em várias regiões do país (RAMBO J., 2005 p. 79).

Tais exigências desrespeitam os interesses sociais e são contrárias aos objetivos que nortearam a implantação da Lei dos Registros Públicos, contrariando inúmeras normas vigentes que obrigam a publicação dos Contratos. Para Fionareli (2001, p. 571) **os adquirentes não devem ficar em flagrante prejuízo**, reconhecendo *“o princípio basilar de que o Processo de Incorporação”* deve representar *“por si mesmo, garantia em favor dos mesmos adquirentes”*.

No entanto, apesar da LRP (art. 169, I) prever que as averbações serão anotadas na matrícula dos imóveis ou na margem dos registros dos antigos livros de transcrições, os registradores passaram a exigir o prévio registro da incorporação, alegando que a averbação teria que ser lançada depois, à margem desse registro (Lei n. 4.591/1964, art. 32, antigo §2º). Devido aos problemas que esse dispositivo causou (e que ainda repercute nas atitudes conservadoras), felizmente o referido parágrafo foi remodelado em regime de urgência, através da Medida Provisória n. 2.221, de 04.09.2001, tornando-se definitivo por determinação do art. 54 da Lei n. 10.931/2004. O atual dispositivo determina que as promessas de venda de unidades autônomas são irrevogáveis e que seus registros conferem direito real oponível a terceiros (RAMBO L., 2005 p. 153).

LRP, art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I. as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou a margem do registro a que se referem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

Lei n. 4.591/1964, art. 32, antigo §2º. Os contratos de compra e venda,

promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

Lei n. 4.591/1964, art. 32. §2º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

A exigência do registro da incorporação (L. 4.591/1973, art. 32) e a necessidade desse registro prévio para manter a continuidade dos registros no Livro n. 2 (L. 6.015/1973, art. 195) realmente precisam ser respeitados. Mas essas necessidades devem ser atendidas por outros meios, de modo a eliminarem o caos que tem sido imposto aos adquirentes vitimados por diversos abusos praticados por aqueles incorporadores que desrespeitam os interesses da sociedade organizada.

Rambo L. (2005, p. 72), apoiado na lição de Pilati (2003, p. 63), diz que o promissário comprador fica em situação mais favorável quando ingressa administrativamente com sua promessa no Registro de Imóveis, obtendo assim o registro (CC, art. 1.417 e LRP, art. 167, I) ou a averbação (LRP, art. 167, II) de seu título, lembrando-se que as promessas geralmente são irrevogáveis.

CC, art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

LRP, art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro: [...]

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; [...]

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; [...]

20) os contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei.

Art. 167 da LRP No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

II – a averbação: [...]

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso.

Caso a publicação da promessa não ocorra, a matrícula ficará desatualizada, omitindo as transformações de imóveis já efetuadas de fato (transformação real) ou de direito (aprovação do projeto por iniciativa do proprietário).

Nas incorporações imobiliárias e na instituição de condomínios os registradores chegavam a fazer afirmações e exigências que desestruturavam completamente o Cadastro Imobiliário Urbano, desorientando os técnicos vinculados à construção dos empreendimentos: “O quadro de áreas deverá obedecer às medidas que constarem do registro, não se admitindo que ele se refira às constantes da planta aprovada, em caso de divergência” (FIORANTI, 2000, p. 354). **Segundo Rambo, Loch e Pilati**

(2002), ainda há Municípios coniventes com essas exigências ultrapassadas, as quais tem provocado a formação dos contratos de gaveta.

4 Atualização de Matrículas nas Incorporações Imobiliárias não Registradas

O Oficial do Registro de Imóveis está impedido de registrar a promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, para transferir direitos reais relativos a uma unidade autônoma em construção pertencente à incorporação imobiliária aprovada e ainda não registrada. A aquisição dos direitos reais sobre a unidade isolada depende do registro da constituição dos direitos reais sobre o imóvel negociado (CC, art. 1.227), o que implica na necessidade do prévio registro da incorporação imobiliária (Lei n. 4.591/1973, art. 32 e LRP, art. 167, I, 17), para que as unidades autônomas em construção, que são imóveis objeto das promessas, estejam registradas em nome do outorgante (LRP, art. 195).

O Oficial do Cartório está impedido de registrar na matrícula a alienação do lote ou das frações ideais (CC, art. 170) em condomínio geral (CC, arts. 1.314 a 1.330). Pertencendo a uma incorporação imobiliária aprovada mas não registrada, o imóvel fica sujeito aos preceitos da Lei n. 4.591/1964, devendo ser alienado apenas em frações ideais de terreno vinculadas à construção das unidades autônomas projetadas e aprovadas.

Afinal, a falta de continuidade ocorre, no caso, devido à deficiência ao atendimento do princípio da especialidade, uma vez que no registro consta um terreno, enquanto o Título refere-se às unidades autônomas. Assim, o título é que está correto e deve ingressar no Registro Auxiliar até a descrição do imóvel ser atualizada na matrícula correspondente.

Quando, pela análise do Título, se constata que as frações ideais se referem ao terreno matriculado, dizemos que essa vinculação à Matrícula é indireta, uma vez que as unidades autônomas só ingressarão na matrícula por ocasião da legalização do empreendimento ou da averbação de conclusão da obra. Desse modo, o Título deve ser registrado no Registro Auxiliar (LRP, art. 177), facilitando a publicação, para que o Registro de Imóveis possa cumprir sua função de disponibilizar à sociedade as informações a respeito dos direitos de propriedade.

A LRP, art. 244 esclarece que um título registrado no Registro Auxiliar também receberá a averbação obrigatória, para publicar a alteração no Registro Geral. Assim, ao efetuar o registro da promessa no Livro n. 3, o registrador não poderá deixar de fazer também a averbação (LRP, art. 167, II, 5 - parte final, e o art. 246, § 1.º) obrigatória no Registro Geral, para publicar a modificação do registro, devida à transformação sofrida no imóvel. Ao efetuar a publicação da promessa que denuncia a existência da incorporação imobiliária não registrada, convém que o Oficial do Registro de Imóveis denuncie ao MP vinculado à Corregedoria Permanente, para que este tome as medidas cabíveis para forçar o incorporador a regularizar o empreendimento.

O processo próprio para retificar a matrícula é o registro da incorporação imobiliária, se ocorrer a alienação durante a construção da obra. Estando a construção já concluída, a retificação da matrícula será efetuada mediante o registro da instituição do condomínio. Enquanto esses registros não ocorrerem, os contratos e promessas serão obrigatoriamente (LRP, art. 169) averbados (LRP, art. 167, II, 5 - parte final; LRP, art. 167, II, 11 e o art. 246, § 1.º).

As averbações devem ser anotadas diretamente na matrícula dos imóveis. Serão efetuadas na margem dos registros dos antigos livros de transcrições, apenas para imóveis ainda não matriculados. É que as matrículas dos imóveis só podem ser abertas por ocasião do primeiro registro na vigência da Lei.

Após a averbação do contrato ou da promessa, o Cartório obriga-se a exigir o registro da incorporação imobiliária como requisito ao registro dos contratos definitivos, tanto para venda de frações das unidades, quanto para a totalidade das frações do imóvel (Lei n. 4.591/1964, art. 28, parágrafo único e art. 32). A averbação impede a alienação da unidade prometida, exceto em favor do adquirente que consta no Contrato.

Concluída a construção, torna-se absurdo exigir o registro de uma incorporação imobiliária já inexistente, uma vez que o imóvel passou do regime jurídico atribuído às incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591/1964, arts. 28 a 62) ao regime dos condomínios (Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27), devendo se enquadrar neste.

Desse modo, o registro de contrato ou de promessa dependerá apenas do registro (LRP, art. 237) da

instituição de condomínio (LRP, art. 167, I, 17). Antes disso, o adquirente terá o direito de averbar (LRP, art. 167, II, 5 - parte final; LRP, art. 167, II, 11 e o art. 246, § 1.º) seu título no Livro n. 2 ou registrá-lo no Livro n. 3, o que lhe bastará para garantir seus direitos.

5 Referências Bibliográficas

- FIORANELI, Ademar.** Direito registral imobiliário. Porto Alegre : IRIB/safE, 2001. 616 p.
- FIORANTI, Cláudio.** A incorporação e a instituição de condomínio. In: ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXVI, 1999, Recife. **Registro de Imóveis:** estudos de direito registral imobiliário. Organizador: Sérgio Jacomino. Porto Alegre : IRIB/safE, 2000. 464 p. p. 349-360. (Coleção IRIB em Debate).
- FRANCO, João Nascimento e GONDO, Niske.** Incorporações Imobiliárias. 2 ed. – São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.
- LANNA, Carlos Lindenber Ruiz.** Manual dos atos administrativos. Leme : LED, 2003. 125 p.
- MEIRELES, Hely Lopes.** Direito de construir. 3. ed. São Paulo : RT, 1979. 530 p.
- PILATI, José Isaac .** Panorama do Compromisso de Compra e Venda de imóveis frente ao novo Código Civil. In: FREITAS, Douglas Phillips (Org.). O novo Código Civil: comentado por artigos. Florianópolis : Voxlegem, Cap. 3, 2003. p. 55-73. (Seleções Doutrinárias; n. 1).
- RAMBO, Jacir Antônio; SOUZA, Willian Garcia de.** Averbação e Registro do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis no Brasil pertencentes a Incorporações Imobiliárias não Registradas. 2005. Monografia (Conclusão de Curso em Ciências Jurídicas) Bacharelado em Direito, Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2005.
- RAMBO, Luiz Augusto ; et al.** Encaminhamento de títulos ao Registro de Imóveis. Projeto de Extensão junto à comunidade de Balneário Camboriú/SC, aprovado e financiado pelo Centro de Educação de Ciências Jurídicas, Políticas e Sociais-CEJURPS, sob Coordenação do Prof. Dr. Álvaro Borges de Oliveira, no período de jul-dez/2003. Itajaí : UNIVALI, 2003. Trabalho arquivado na instituição.
- RAMBO, Luiz Inácio; LOCH, Carlos.** O Registro de Adquirentes e o Registro de Proprietários dos Imóveis Urbanos. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2002. v. CD-ROM.
- RAMBO, Luiz Inácio ; LOCH, Carlos** (Orient.); **PILATI, José Isaac** (Co-Orient.). Uma Proposta para Conexão do Registro de Imóveis ao Cadastro Imobiliário Urbano. 2005. Tese (Doutorando em Engenharia Civil) - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, UFSC, Florianópolis, 2005.
- _____ ; **et al.** Os limites reais dos imóveis urbanos. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 6º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 4º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DA AMÉRICA LATINA, 1º., 2004, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2004. v. CD-ROM. (Artigo encaminhado em maio/2004 à Presidência da Comissão Científica – Dr. Ing. Jürgen Philips, para análise e aprovação).
- _____ ; **PHILIPS, Jürgen Wilhelm.** Legalidade da Descrição do Imóvel no Cadastro. In: GT Cadastro e Lab FSG. CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5º.; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO MERCOSUL, 3º; ENCONTRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO PARA OS PAÍSES DO CONESUL, 2º, 2002, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: Lab FSG / UFSC, 2002. v. CR-ROM. (Artigo completo apresentado inicialmente em maio/2001, em Seminário do CPGEC, para avaliação na disciplina Legislação Territorial, orientada pelo Prof. Dr. Jürgen Wilhelm Philips).
- SILVA, Bruno Mattos e.** Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. São Paulo : Atlas, 2000. 189 p.