

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

PROVIMENTO CG Nº 07/2023

**PROVIMENTO CG Nº
07/2023 – Dá nova redação
à Seção VIII do Capítulo XX
do Tomo II das Normas de
Serviço da Corregedoria
Geral da Justiça.**

O Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as modificações trazidas à Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, pela Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022;

CONSIDERANDO a necessidade de atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º. A Seção VIII do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça passa a ter a redação seguinte:

Seção VIII

Da incorporação e da instituição de condomínio

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

Subseção I

Das disposições gerais sobre incorporação imobiliária

207. O requerimento de registro de incorporação será autuado com folhas numeradas e rubricadas, e os documentos pertinentes figurarão na ordem estabelecida na lei.¹

207.1. Os documentos apresentados para o registro de incorporação virão no original, sempre que possível, mas poderão ser aceitas cópias reprográficas autenticadas.

207.2. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer cópia reprográfica, poderá exigir a exibição do original.

207.3. Estão dispensados da apresentação dos documentos das alíneas *b* e *f* do art. 32 da Lei n. 4.591/1964 a União, o Estado, os Municípios, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB e entidades assemelhadas.

207.4. O número do protocolo será certificado logo depois do último documento que acompanhou o requerimento inicial.

207.5. A lavratura do registro de incorporação será certificada ao final do procedimento.

208. Se o incorporador for pessoa jurídica, o oficial verificará, mediante o contrato ou o estatuto social, acompanhado da ata da assembleia de eleição do órgão diretivo em exercício, a regularidade

¹ Lei 4.591/1964, art. 32.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

da representação societária, em particular no que diz respeito aos poderes do autor do requerimento de registro de incorporação.

208.1. Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador, com o contrato ou o estatuto social e a ata de eleição do órgão diretivo em exercício também será apresentado o traslado do relativo mandato.

209. Não se exigirá a assinatura de engenheiro ou outro responsável técnico no requerimento de registro de incorporação, se o profissional já houver subscrito os documentos técnicos que exijam a sua participação.²

210. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais (da Justiça Federal inclusive), as negativas de impostos e as de protestos referir-se-ão aos alienantes do terreno (proprietários e compromissários compradores, se houver, e seus cônjuges inclusive) e ao incorporador.³

210.1. As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).

210.2. As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.

210.3. Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da

² Prov. CG 29/2016.

³ Lei 4.591/1964, art. 32

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

210.4. Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supra mencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.⁴

210.5. 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, ou por cópias dos autos.

211. A apresentação do histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes, somente será indispensável caso o imóvel esteja transcrito, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver matriculado há mais de 20 anos, bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.

212. Será exigida, das empresas em geral, certidão negativa de débito, ou equivalente, para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.⁵

212.1. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, apresentarão, apenas em relação ao imóvel, a certidão negativa de

⁴ Prov. CG 10/2015

⁵ Lei 4.591/1964, art. 32, *f*, e Dec.-lei 1.958/1982, art. 2º, § 3º.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

débito, ou equivalente, relativa aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do edifício ou unidade imobiliária; essa certidão, ou equivalente, servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais unidades autônomas.⁶

213. Será indispensável, em qualquer caso, a correspondência entre a descrição e a área do imóvel, tais como estiverem no memorial de incorporação, e a descrição e a área, como constarem na transcrição ou na matrícula; em caso de divergência, será necessária prévia retificação do registro.

213.1. O quadro de áreas obedecerá às medidas que constarem do registro, e não se admitirá que se refira àquelas constantes da planta aprovada, em caso de divergência.

214. O requerimento de registro de incorporação estará acompanhado de planta ou croquis dos espaços destinados à guarda de veículos, com indicação das vias internas de acesso às vagas.⁷

214.1. Se a legislação municipal exigir que a demarcação dos espaços conste da planta aprovada, não se poderá aceitar a mera exibição de croquis.

215. Será exigida aprovação do GRAPHOHAB para o registro de incorporação de condomínio especial que se enquadre em alguma das seguintes hipóteses:⁸

⁶ Dec.-lei 1.958/1982, art. 2º, II, e § 2º; Dec.-lei 2.038/1983, art. 1º; Prov. CG 18/1983.

⁷ Lei 4.591/1964, art. 32, *p*; Lei 4.864/1965.

⁸ Prov. CG 35/2012.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

I – condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

II – condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

III – habitacionais de condomínios edifícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:

a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;

d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²;

e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

216. Para fins do art. 33 da Lei nº 4.591/1964, considera-se concretizada a incorporação em caso de venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas, contratação da construção, obtenção de financiamento à produção ou decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador. Nesta última hipótese, será necessária a revalidação da incorporação a cada 180 (cento e oitenta) dias se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tiver ocorrido, ou se a obra não houver sido iniciada.⁹

216.1. A informação da concretização poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 (cento e oitenta) dias previstos art. 33 da Lei nº 4.591/1964, contanto que esteja comprovada de forma idônea.

217. O registro da 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 da anuência dos demais condôminos.¹⁰

217.1. O registro da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre as frações ideais constitui ato registral único.¹¹

217.2. 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.

218. A averbação de constituição do patrimônio de afetação poderá ser promovida, a requerimento do incorporador, a qualquer momento, antes do registro da instituição de condomínio,

⁹ Lei 4.591/1964, art. 33, par. único (Lei 14.382/2022, art. 10).

¹⁰ Lei 4.591/1964, art. 32, § 1º-A (Lei 14.382/2022, art. 10).

¹¹ Lei 4.591/1964, art. 32, § 15 (Lei 14.382/2022, art. 10).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

independentemente da anuência de eventuais adquirentes ou da prévia estipulação no memorial de incorporação imobiliária.

218.1. O patrimônio de afetação será extinto por:

I – averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II – revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas, ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III – liquidação deliberada por assembleia geral do condomínio de adquirentes.¹²

218.2. Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.¹³

218.3. Após a denúncia da incorporação, o patrimônio de afetação será cancelado mediante o cumprimento das obrigações legais.¹⁴

Subseção II

Das disposições específicas sobre incorporação imobiliária

¹² Lei 4.591/1964, art. 31-E, I-III (Lei 14.382/2022, art. 10).

¹³ Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 2º (Lei 14.382/2022, art. 10).

¹⁴ Lei 4.591/1964, art. 31-E, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 10).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

219. Para o registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes, também será observado o seguinte:

I – será exigido projeto de construção ou de urbanização aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra;

II – as restrições impostas pelo incorporador, e as limitações administrativas e direitos reais limitados de que tratam o § 4º do art. 4º da Lei nº 6.766/1979, serão mencionadas no registro da incorporação, sem prejuízo de averbação remissiva e de registro específico, se necessário, na matrícula de cada unidade autônoma atingida;

III – será observado, se for o caso, o disposto no item 216, I e II.

220. No caso do conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da Lei nº 4.591/1964, sob implantação desdobrada de sua incorporação (art. 6º da Lei nº 4.864/1965), cujas fases serão efetivadas dentro do prazo de validade do alvará, o incorporador indicará as edificações objetivadas em cada uma de suas etapas e a subordinação ou não de cada uma delas ao prazo de carência, fazendo constar da minuta da futura convenção de condomínio, enquanto não concluídas todas as edificações, disposições próprias que:

I – regulem as relações de copropriedade entre os condôminos das edificações concluídas e as relações de copropriedade entre os condôminos destas e o incorporador pelas edificações não concluídas;

II – indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

III – apontem os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas.

Subseção III

Da instituição de condomínio edilício

221. A averbação de construção de edifício só poderá ser feita mediante documento hábil ("habite-se" ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Do "habite-se" constará a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada; quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça a situação.

222. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.

222.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.¹⁵

222.2. Quando do registro da instituição, também será exigida a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

¹⁵ Proc. CG 71.669/1984.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

222.3. Para a instituição e especificação de condomínio de lotes, será observado, se for o caso, o disposto no item 216, I e II.

223. As matrículas para as futuras unidades autônomas poderão ser abertas depois do registro da incorporação imobiliária, ou apenas depois da averbação da construção e do registro da instituição e especificação de condomínio.¹⁶

223.1. Em vez da abertura de matrícula depois do registro da incorporação imobiliária, o oficial poderá abrir ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas.

223.2. Independentemente da ficha auxiliar de controle de disponibilidade, quando do ingresso de contratos relativos a direitos de aquisição de frações ideais e de correspondentes unidades autônomas em construção, serão abertas fichas complementares, necessariamente integrantes da matrícula em que registrada a incorporação.¹⁷

223.3. Essas fichas complementares receberão numeração idêntica à da matrícula que integram, seguida de dígito correspondente ao número da unidade respectiva (Ex.: Apartamento: M.17.032/A.1; Conjunto: M.17.032/C.3; Sala: M.17.032/S.5; Loja: M.17.032/L.7; Box: M.17.032/B.11; Garagem: M.17.032/G.15, etc.), e nelas serão descritas as unidades, com nota expressa de estarem em construção, lançando-se, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado).¹⁸

¹⁶ Ap. CSM 286.693, de 17.12.79; 1.176-0, de 28.6.82; 2.145-0, de 4.4.83 e 1.846-0, de 19.4.83; Lei 6.015/1973, art. 237-A, § 4º (Lei 14.382/2022, art. 11).

¹⁷ Prov. CGJ 28/1983.

¹⁸ Prov. CGJ 28/1983.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Autos nº 2022/114212

223.4. A numeração dessas fichas complementares será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, e não se inserirá nada no campo destinado ao número da matrícula.¹⁹

223.5. Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.²⁰

223.6. Averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, proceder-se-á à averbação dessa circunstância em cada ficha complementar, com a nota expressa de sua conseqüente transformação em nova matrícula e de que esta se refere a unidade autônoma já construída, lançando-se, então, no campo próprio, o número que vier a ser assim obtido (modelo padronizado).²¹

223.7. Antes de operada a transformação em nova matrícula, quaisquer certidões fornecidas em relação à unidade em construção deverão incluir, necessariamente, a da própria matrícula em que registrada a incorporação.²²

223.8. A adoção do sistema de fichas complementares será facultativa para os oficiais que adotarem a prática de registrar todos os atos relativos a futuras unidades autônomas na própria matrícula em que registrada a incorporação.²³

¹⁹ Prov. CGJ 28/1983.

²⁰ Prov. CGJ 28/1983.

²¹ Prov. CGJ 28/1983.

²² Prov. CGJ 28/1983.

²³ Prov. CGJ 10/1984.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA Autos nº 2022/114212

Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça