



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado do Pará  
Corregedoria de Justiça da Região Metropolitana de Belém

Ofício Circular nº 045/2013-DA/CJRMB Belém do Pará, 26 de março de 2013.

**Assunto: decisão proferida no expediente protocolado sob o nº 2013.6.000392-0.**

Senhor(a) Oficial(a),

Cumprimentando Vossa Senhoria, de ordem do Excelentíssimo Desembargador **Ronaldo Marques Valle** – Corregedor de Justiça da Região Metropolitana de Belém, apresento cópia da decisão proferida por este Órgão Correccional no expediente protocolado sob o nº **2013.6.000392-0**, para conhecimento e fins devidos.

Atenciosamente,

  
**Bel. Fabíola Ingrid R. B. Santos**  
Chefe de Gabinete da CJRMB

*Prot. nº 2013.6.000392-0 (jm)*

---

Avenida Almirante Barroso, 3089 – Sala TA-15 - Térreo  
Bairro: Souza - CEP. 66613-710 - Belém-Pará  
Tel. (91) 3205-3536 e-mail: [corregedoria.capital@tjpa.jus.br](mailto:corregedoria.capital@tjpa.jus.br)



*Handwritten signature*

Processo nº 2013.6.000392-0.

Trata-se de consulta feita pela empresa do ramo de construção civil, Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda, acerca da aplicação ou não do art. 381 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis do Estado do Pará em face do entendimento exarado pela Corregedoria de Justiça da Região Metropolitana de Belém, que entendeu nos autos do procedimento nº 2012.6.000381-4, que o registro da instituição de condomínio, com a individualização e discriminação das unidades somente poderá ser feita após a concessão do "HABITE-SE", enquanto que o art. 381 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, exige a concessão prévia do "habite-se" somente para a hipótese de **concluída a obra**, abrindo, portanto, uma exceção quando a obra estiver em andamento.

Destaca que não é razoável a interpretação que impede o registro de quaisquer contratos que se refiram a tais unidades (ou de constituição de garantia sobre o terreno onde serão construídas), em razão da inexistência da obra finalizada. Todos os registros necessários devem ser possíveis durante a obra, para dar aos adquirentes segurança jurídica e conhecimento (publicidade) dos atos jurídicos praticados durante a construção, pois se a lei permite a compra e venda de unidades autônomas futuras, a partir do registro de incorporação, conseqüentemente, todos os contratos que formalizam estas negociações devem poder ser registrados.

É o sucinto relatório.  
**Decido.**

Urge inicialmente ressaltar que por incorporação imobiliária, tem-se o negócio jurídico pelo qual o incorporador se obriga a realizar, pessoalmente ou através de terceiros, a construção de unidades imobiliárias em edificação coletiva, com o fulcro de transmitir a propriedade das referidas unidades aos respectivos adquirentes, através de contratos específicos, durante a construção. Em contrapartida, obrigam-se os adquirentes a pagar o preço das unidades que se comprometeram a adquirir.

Toda a dinâmica que se forma entorno do processo incorporativo enseja, necessariamente, o surgimento de diversos contratos que detêm por fito a formalização, através da contração de direitos e deveres, das relações mantidas entre o incorporador imobiliário e os adquirentes das unidades imobiliárias a serem edificadas. Como exemplo, temos o contrato de promessa de compra e venda, o contrato de permuta e o contrato de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária, que, apesar de deterem identidade própria, unem-se para cumprir uma nova função, qual seja, a produção de unidades imobiliárias em edificações coletivas, bem como a constituição de propriedade sobre essas unidades em condomínio especial, como a conseqüente transmissão desse direito aos respectivos adquirentes.

A atividade da incorporação tem como objeto, portanto, a produção de edificações coletivas compostas por unidades imobiliárias autônomas,



3797

condomínio é que deverão ser abertas matrículas em nome de todos os adquirentes das unidades (frações ideais vendidas), já com a concessão do "habite-se", e então efetuar o registro das respectivas escrituras públicas.

Assim, respondendo os termos da consulta: a) NÃO SE PODE PROCEDER AO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, SEM A CONCESSÃO DO "HABITE-SE", MAS TÃO SOMENTE PROCEDER AO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO, OCASIÃO EM QUE SERÁ GERADA UMA MATRÍCULA MÃE, SOB PENA DE VIOLAR O DISPOSTO NO ART. 44 DA LEI Nº 4.591/64; b) não deve ser aplicada a parte final do art. 381 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis do Estado do Pará, vez que a instituição do condomínio somente pode se dá após a conclusão da construção e a concessão do "habite-se"; c) **No concerne aos Contratos de Compra e Venda das unidades que foram celebrados durante a construção do condomínio, estes podem vir a ser averbados na matrícula mãe do imóvel incorporado, sem a necessidade da constituição prévia do condomínio, vez que ainda não há a conclusão da obra para fins de concessão do "habite-se"**.

Posto isso, determino que seja expedido ofício circular aos cartórios de registro de imóveis da região metropolitana de Belém, dando-lhes ciência desta manifestação.

Dê-se ciência à consulente.

Belém (Pa), 15 de março de 2013.

*Valle*

**DES. RONALDO VALLE**

Corregedor de Justiça da Região Metropolitana de Belém

PUBLICADO NO DIÁRIO DA  
JUSTIÇA DE 20,03,13