

NOTA TÉCNICA DE PADRONIZAÇÃO (17/12/2024)

Incorporação Imobiliária e as certidões de objeto e pé

Estabelece padrão¹ quanto aos critérios para comprovação de viabilidade econômica e financeira dos empreendimentos imobiliários, para fins de cumprimento das condições contidas no §14 do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA ("ABECIP"), neste ato representada por seu Presidente, *SANDRO ROGÉRIO DA SILVA GAMBA*; **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS ("ABRAIN")**, neste ato representada por seu Presidente, *LUIZ ANTÔNIO NOGUEIRA DE FRANÇA*; **CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO ("CBIC")**, neste ato representada por seu Presidente, *RENATO DE SOUSA CORREIA*; **INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL ("IRIB")**, neste ato representada por seu *JORDAN FABRÍCIO MARTINS*; **REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL ("RIB")**, neste ato representado por seu Presidente, *ARI ÁLVARES PIRES NETO*; e **OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS ("ONR")**, neste ato representado por seu Presidente, *JUAN PABLO GOSSWEILER*, entidades que compõem o **FÓRUM DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO ("FÓRUM")**, em cumprimento à sua finalidade institucional, apresentar nota técnica que visa apresentar padronização do entendimento, em nível nacional, dos critérios de enquadramento do quanto permitido no §14, art. 32, da Lei nº 4.591/64.

I – O FDI

¹ Minuta elaborada por Chezzi Advogados, com colaborações de Eduardo Arruda, João Pedro Lamana Paiva, José Carlos Gama, Melhim Chalhub.

1. O Fórum de Desenvolvimento Imobiliário (FDI) é um movimento de cooperação permanente entre registro de propriedades, mercado imobiliário e mercado de financiamento a imóveis no Brasil em prol de consensos que existam entre as seis relevantes instituições subscritoras e está a serviço e à disposição de todos os *stakeholders* e da sociedade brasileira.
2. Agindo por diversos mecanismos, as entidades no Fórum buscam melhorar o ambiente de negócios, fortalecendo o sistema de garantias, a extrajudicialização, a digitização e a melhoria das condições de aquisição e financiamento de imóveis ao cidadão, para realização do direito à moradia previsto em nossa Constituição.
3. Na parte técnica, grupos de trabalho temáticos, com grandes especialistas nacionais indicados pelas entidades, debatem consensos para direcionamentos ainda mais seguros das práticas imobiliárias. O foco é o cidadão, o registrador, os desenvolvedores imobiliários, e os agentes de financiamento, com orientações para questões que possam ser nodais ao dia a dia.
4. Esta é a uma norma técnica emitida pelo Fórum, que avaliou o §14º do art. 32º da Lei Federal nº 4.591/64, introduzida no ordenamento pela Lei Federal nº 13.482/2022, de modo a apresentar a padronização de sua interpretação, possibilitando, assim, a concretização dos objetivos da Lei do SERP com a simplificação do sistema de registro de propriedades acompanhada da necessária segurança jurídica de todos os envolvidos na realização do ato, com a proteção para os adquirentes das futuras unidades autônomas de uma incorporação imobiliária.

II – CONSIDERANDOS

5. Considerando que:
 - a. a incorporação imobiliária é uma das atividades mais relevantes para o desenvolvimento econômico e social do Brasil, contribuindo significativamente para diversos setores da sociedade. Atendendo à demanda habitacional, gerando empregos, estimulando a economia, e contribuindo para o ordenamento urbano, e promovendo qualidade de vida e sustentabilidade;
 - b. para realizar a vendas de futuras unidades autônomas, a Lei Federal nº 4.591/64 exige que o incorporador providencie o registro da incorporação no cartório de imóveis competente, apresentando os documentos listados no art. 32, em conjunto com outros documentos que sejam normativamente exigíveis, por regras locais;
 - c. neste rol do art. 32, da Lei Federal nº 4.591/64 está prevista a necessidade de juntar ao processo de registro "b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de

ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador”;

- d. normas editadas por Corregedorias de diversos estados da Federação determinaram que, na hipótese de certidões de feitos ajuizados serem positivas, deveria o incorporador apresentar, também, certidão de objeto e pé (ou certidão narrativa) dos processos, demonstrando o estado do processo e a repercussão econômica do litígio;
- e. os processos listados nas certidões de feitos ajuizados são de acesso público, podendo ser consultado por qualquer cidadão o estado do processo e valor da causa envolvida e natureza jurídica do litígio;
- f. há incorporadoras que, pela natureza da atividade, contam, por vezes, com expressivo número de processos judiciais em curso, sem, contudo, que isso lhes afete a solvência, qualidade dos produtos e a atividade empreendida;
- g. as normativas estaduais que determinam a obtenção de certidão de objeto e pé antes da reforma do sistema registral pela Lei 14.382 buscavam dar maior segurança ao adquirente para fins de publicidade; no entanto, a exigência se demonstrou incompatível com a proteção dada pela legislação aos adquirentes e o avanço da tecnologia;
- h. reforçou-se que todas as informações que sejam oponíveis aos adquirentes de boa-fé devem estar na matrícula do cartório de imóveis, protegendo esta aquisição contra situações jurídicas não inscritas, não só quanto à eficácia, mas também quanto à validade (Lei 13.097, art. 54, com redação dada pela Lei 14.382);
- i. o Código de Processo Civil, desde 2015, preceitua a impenhorabilidade dos créditos e assim das unidades da incorporação imobiliária (art. 833, inciso XII), independentemente do patrimônio de afetação, de modo a assegurar aos adquirentes a expectativa regular de conclusão da obra e de afastamento de credores estranhos àquela obra e ao fôlio real até a data do registro da incorporação;
- j. processos distribuídos contra a incorporadora não inscritos na matrícula portanto não podem ser oponíveis aos adquirentes de uma incorporação imobiliária;
- k. a lei 11.419/2006 garante que qualquer interessado, mediante cadastramento, possa acessar o inteiro teor de um processo mediante cadastramento no poder judiciário (art. 3º), com plena acessibilidade às informações dos processos que independe da certidão de cada juízo;

- l. em caso de falência ou insolvência do incorporador, a Lei 14.382 aperfeiçoou os mecanismos de sua destituição pelos adquirentes de maneira extrajudicial e de modo que possam dar prosseguimento à obra, com as alterações promovidas no artigo 43 da Lei de Incorporação Imobiliária;
- m. com a total migração do sistema físico dos processos ao sistema eletrônico, o andamento processual já demonstra o estado atual do feito e o valor da causa declarado;
- n. não há sentido em que se continue a exigir nas normas locais a apresentação da certidão de objeto e pé para processos não inscritos na matrícula e cuja situação não poderia ser oponível aos adquirentes de boa-fé de unidades autônomas em construção; quando mais os processos são acessíveis digitalmente e sabido que não está condicionado o conhecimento de seu teor à referida certidão;
- o. para vencer a obrigação de exigência local de obtenção de certidão de objeto e pé para cada processo de uma incorporadora, foi agregado §14 ao art. 32, da Lei Federal nº 4.591/64, que é assim redigido: "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.";
- p. o §14 foi incluído pela Lei Federal nº 14.382/2022 no art. 32 da Lei Federal nº 4.591/64 com o propósito de afastar barreira ao registro do memorial de incorporação e, ao atribuir ao incorporador a demonstração genérica das situações de ações contra ele movidas, visa apenas dar ciência da sua existência ao público em geral, facilitando, assim, a due diligence (análise de riscos para investimentos imobiliários), que incumbe aos interessados na aquisição;
- q. disso resulta a inexigibilidade de certidão de objeto e pé e informações ou documentos complementares pelo registrador;
- r. nem mesmo a existência de ônus fiscais ou reais é impeditiva do registro do memorial, devendo o registrador apenas mencioná-los nos documentos que emitir, como dispõe o § 5º do art. 32;
- s. a isso acrescem outras disposições que tornam inteiramente afastável uma análise subjetiva pelo registro imobiliário, pois protegem patrimonialmente os adquirentes em face de riscos jurídicos provenientes de ações judiciais, não só os casos do art. 833, XII, do CPC, que torna impenhoráveis as receitas oriundas das vendas vinculadas à execução da obra, e o art. 55 da Lei

13.097/2015, que torna inatingíveis as unidades vendidas em incorporação imobiliária contra riscos de evicção e de decretação de ineficácia.

6. Esta nota técnica apresenta uma proposta de interpretação finalística ao quanto previsto no §14, art. 32, da Lei Federal nº 4.591/64.

III – ESTADO DO PROCESSO E A REPERCUSSÃO ECONÔMICA DO LITÍGIO

7. O §14, art. 32, da Lei Federal nº 4.591/64 prevê dois requisitos para que o incorporador possa substituir as certidões de objeto e pé (ou certidões narrativas), quando exigidas por norma local, pelas impressões de andamentos dos processos digitais: o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, veja-se:

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.

8. Ambos pressupostos estão presentes na “impressão do andamento do processo digital”, pois esta contém: o nº do processo, sua natureza jurídica, a vara de tramitação, as partes, o valor da causa, e o resumo das ocorrências processuais.

9. **Estado do processo.** O andamento do processo digital indica o resumo das ocorrências processuais, usualmente, podendo-se afirmar que cumpre o requisito de “demonstrar de modo suficiente o estado do processo”.

10. **Repercussão econômica do litígio.** Ao ler o andamento do processo digital, também é possível identificar o valor da causa, o que, de início, cumpre atender à segunda condição de enquadramento do §14, que é demonstrar a possível repercussão econômica do litígio.

11. Com a informação do processo e valor da causa, qualquer pretense adquirente que deseje se aprofundar na diligência, antes da aquisição, poderá buscar informações no processo digital, avaliando, assim, possível impacto financeiro que o litígio poderia causar na realização do empreendimento, ressalvado que processos não inscritos na matrícula não poderiam afetar a aquisição.

12. A nova disposição não pretende ampliar a competência do registrador de imóveis para que atue em análise contábil sobre repercussões econômicas, sendo essa uma mera expressão da norma para referir-se ao item de “valor da causa” de um processo judicial.

13. **Conclusão.**

14. (i) A apresentação da ficha de andamento processual do processo que apareça na distribuição do foro em nome do incorporador, desde que apresente histórico de movimentações e valor da causa, é o suficiente para a dispensa de apresentação da certidão

de objeto naqueles estados cujas normas locais exijam a apresentação da referida certidão, para fins de cumprimento do §14, art. 32, da Lei de Incorporações, sendo desnecessária a exigência de apresentação se qualquer parte ademais do processo digital.

15. (ii) Tão somente para a hipótese de não ser possível (ou não ser da vontade do incorporador) a apresentação do andamento processual pelo incorporador, será exigida a certidão de objeto e pé para substituí-la;

16. (iii) É desnecessária a exigência de apresentação de qualquer parte do processo digital ademais do seu andamento, desde que este contenha todas as informações necessárias: partes, natureza, valor da causa;

17. (iv) Por “repercussão econômica” entenda-se o valor da causa descrito no andamento processual, sendo impossível ao registrador a análise técnica ou subjetiva deste quesito;

18. (v) Nos Estados que não exigem a apresentação da certidão de objeto e pé ou o andamento processual, não é necessário ao registrador demandá-la, em razão de já estarem bem mencionados na certidão de distribuição do foro que integra o memorial de incorporação, serem acessíveis os processos ao adquirente interessado e não lhes sendo oponíveis nos termos do artigo 54, da Lei 13.097 e artigo 833, inciso XII do CPC.

**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS –
ABRAINC**

P. Luiz Antônio Nogueira De França

**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E
POUPANÇA – ABECIP**

P. Sandro Rogério da Silva Gamba

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC

P. Renato de Sousa Correia

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB

P. Jordan Fabrício Martins

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL – RIB

P. Ari Alves Pires Neto

**OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE
IMÓVEIS – ONR**

P. Juan Pablo Corrêa Gossweiler

COORDENAÇÃO





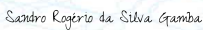


Bernardo Chezzi



FDI Nota técnica art 32 par 14 lei 4591 pdf
Código do documento 4af6c08b-99fc-4668-b950-2fe44a2b8185



Assinaturas

- | | |
|---|---|
|  Juan Pablo Correa Gossweiler
presidente@onr.org.br
Assinou | 
Juan Pablo Correa Gossweiler |
|  Ari Alvares Pires Neto
aripiresneto@gmail.com
Assinou | 
Ari Alvares Pires Neto |
|  Jordan Fabricio Martins
jordanfmartins@gmail.com
Assinou | 
Jordan Fabricio Martins |
|  Luiz Antonio Nogueira de França
luiz.franca@abrainc.org.br
Assinou | 
Luiz Antonio Nogueira de França |
|  Renato de Sousa Correia
renato@grupovega.com.br
Assinou | 
Renato de Sousa Correia |
|  Sandro Rogério da Silva Gamba
sandro.gamba@abecip.org.br
Assinou | 
Sandro Rogério da Silva Gamba |
|  Bernardo Amorim Chezzi
Chezzi.bernardo@gmail.com
Assinou | 
Bernardo Amorim Chezzi |

Eventos do documento

17 Dec 2024, 17:01:54

Documento 4af6c08b-99fc-4668-b950-2fe44a2b8185 **criado** por CLAYTON CAMILO SOARES BASTOS (76ea59dd-51a6-492d-93f3-52f15b458358). Email:clayton@abecip.org.br. - DATE_ATOM: 2024-12-17T17:01:54-03:00

17 Dec 2024, 17:03:01

Assinaturas **iniciadas** por CLAYTON CAMILO SOARES BASTOS (76ea59dd-51a6-492d-93f3-52f15b458358). Email: clayton@abecip.org.br. - DATE_ATOM: 2024-12-17T17:03:01-03:00

17 Dec 2024, 17:03:23

CLAYTON CAMILO SOARES BASTOS (76ea59dd-51a6-492d-93f3-52f15b458358). Email: clayton@abecip.org.br.

ALTEROU o signatário **sandro.gamba@santander.com.br** para **sandro.gamba@abecip.org.br** - DATE_ATOM:
2024-12-17T17:03:23-03:00

17 Dec 2024, 17:13:16

CLAYTON CAMILO SOARES BASTOS (76ea59dd-51a6-492d-93f3-52f15b458358). Email: clayton@abecip.org.br.

ALTEROU o signatário **bernardo@chezilaw.com** para **Chezzi.bernardo@gmail.com** - DATE_ATOM:
2024-12-17T17:13:16-03:00

17 Dec 2024, 17:26:32

BERNARDO AMORIM CHEZZI **Assinou** - Email: Chezzi.bernardo@gmail.com - IP: 177.57.209.144
(177-57-209-144.3g.claro.net.br porta: 64632) - [Geolocalização: -13.00814455366947 -38.46223162826589](#) -
Documento de identificação informado: 024.562.565-81 - DATE_ATOM: 2024-12-17T17:26:32-03:00

17 Dec 2024, 17:37:52

LUIZ ANTONIO NOGUEIRA DE FRANÇA **Assinou** (34cdfb67-27f1-429e-973e-bcf7b058b05d) - Email:
luiz.franca@abrainc.org.br - IP: 187.101.43.163 (187-101-43-163.dsl.telesp.net.br porta: 26538) - Documento de
identificação informado: 078.004.438-09 - DATE_ATOM: 2024-12-17T17:37:52-03:00

17 Dec 2024, 18:33:06

SANDRO ROGÉRIO DA SILVA GAMBA **Assinou** - Email: sandro.gamba@abecip.org.br - IP: 191.205.195.139
(191-205-195-139.user.vivozap.com.br porta: 37094) - Documento de identificação informado: 153.803.238-47 -
DATE_ATOM: 2024-12-17T18:33:06-03:00

18 Dec 2024, 11:03:44

ARI ALVARES PIRES NETO **Assinou** (f665ab8d-ec64-45a0-ae5e-f0ad3c59454c) - Email: aripiresneto@gmail.com -
IP: 177.55.224.122 (177.55.224.122.blinktelecom.com.br porta: 11702) - [Geolocalização: -19.9301766 -43.955186](#)
- Documento de identificação informado: 501.046.756-91 - DATE_ATOM: 2024-12-18T11:03:44-03:00

18 Dec 2024, 13:50:48

JORDAN FABRICIO MARTINS **Assinou** (c3e26852-7266-4708-a55a-dd34e28a113f) - Email:
jordanfmartins@gmail.com - IP: 65.112.138.231 (65.112.138.231 porta: 41810) - Documento de identificação
informado: 612.799.519-15 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM:
2024-12-18T13:50:48-03:00

18 Dec 2024, 14:49:11

JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER **Assinou** - Email: presidente@onr.org.br - IP: 34.95.172.28
(28.172.95.34.bc.googleusercontent.com porta: 23892) - Documento de identificação informado: 534.228.480-53 -
DATE_ATOM: 2024-12-18T14:49:11-03:00

18 Dec 2024, 17:49:49

RENATO DE SOUSA CORREIA **Assinou** (3639a06b-f7fb-4cc7-a27d-78fa7476ccc8) - Email:
renato@grupovega.com.br - IP: 177.174.221.251 (177-174-221-251.user.vivozap.com.br porta: 39950) -
Documento de identificação informado: 360.300.821-91 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** -
DATE_ATOM: 2024-12-18T17:49:49-03:00

Hash do documento original



10 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 18 de December de 2024,
17:50:38



(SHA256):16a02814acb1c5e0cd7510a2a658e2397f490b547431f239cab97ec7f2ab179b
(SHA512):b55829030c9656e9a7b977ab84989d75f3e69c349565d997a47a072802e6c0d6e5bd43f4a2c4efc911b77d266250841841cb1294067e348d9eb01dbc7b7192e2

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.