

NOTA TÉCNICA DE PADRONIZAÇÃO nº 01/2026

Incorporação Imobiliária de casas isoladas ou geminadas (artigo 68 da Lei nº 4.591/64)

Estabelece a padronização de critérios para registro de incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas em lotes oriundos de loteamento ou desmembramento, contida no artigo 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, através da redação dada pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA ("ABECIP")**, neste ato representada por seu Presidente, MICHEL CURY CHAIN; a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS ("ABRAINC")**, neste ato representada por seu Presidente, LUIZ ANTÔNIO NOGUEIRA DE FRANÇA; a **CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO ("CBIC")**, neste ato representada por seu Presidente, RENATO DE SOUSA CORREIA; o **INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL ("IRIB")**, neste ato representada por seu Presidente JOSÉ PAULO BALTAZAR JÚNIOR; o **REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL ("RIB")**, neste ato representado por seu Presidente, ARI ÁLVARES PIRES NETO; e o **OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS ("ONR")**, neste ato representado por seu Presidente, JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER, entidades que compõem o **FÓRUM NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO ("FÓRUM")**, em cumprimento à sua finalidade institucional, vêm apresentar Nota Técnica que visa estabelecer padrão quanto aos critérios para registro de incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas em lotes oriundos de loteamento ou desmembramento, contida no artigo 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, através da redação dada pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

I. O FNDI

1. O Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FNDI) 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 digitalização e a melhoria das condições de aquisição e financiamento de imóveis ao cidadão, para realização do direito à moradia previsto na Constituição Federal.

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.

II. INTRODUÇÃO

4. A normativa para registro das incorporações imobiliárias é aquela prevista na Lei Federal nº 4.591/64, e as demais pertinentes aos registros de loteamentos e desmembramentos são regulamentadas pela Lei Federal nº 6.766/79, ambas em consonância e cumulativamente a Lei de Registros Públicos, Lei Federal nº 6.015/73.

5. Com a sanção da Lei Federal nº 14.382/22, dentre as várias inovações legislativas, houve a alteração da redação do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, introduzindo nova modalidade de incorporação imobiliária, qual seja, a incorporação de casas isoladas ou geminadas.

6. A modalidade de incorporação objeto dessa Nota Técnica se tornou um relevante instrumento urbanístico e de planejamento das cidades, trazendo qualidade aos produtos imobiliários planejados, alcançando principalmente os projetos imobiliários de interesse social, mas as características regionais acabam levando os agentes que compõem o sistema registral imobiliário a eventualmente terem interpretações diversas e conflitantes sobre a aplicação efetiva da Lei.

7. Isso posto, essa nota técnica apresenta uma proposta de interpretação finalística do artigo 68, da Lei Federal nº 4.591/64.

III. ASPECTOS INICIAIS

8. O traço característico deste novo negócio imobiliário é a alienação de lotes urbanos com o acréscimo da construção das unidades imobiliárias, sem a formação de um condomínio entre esses lotes.

9. Essas construções podem ser casas isoladas ou geminadas (admitido os usos residencial, não-residencial ou misto). No caso das casas isoladas, cada edificação corresponderá a uma única unidade imobiliária erigida sobre um lote individualizado. E, no caso das casas geminadas, em grande parte dos projetos, haverá mais de uma unidade edificada sobre um único lote, cuja área não admitiria a individualização registral de cada uma delas para não ofender a metragem mínima de fracionamento do solo.

10. Ou seja, por seu caráter especial, essas edificações não comportam áreas comuns, estão sobre um lote já individualizado, não se sujeitam ao regime do condomínio edilício, sendo que as

vias públicas, praças, equipamentos urbanos e demais áreas públicas são partes integrantes do domínio público.

11. Os lotes urbanos citados na legislação são aqueles objeto de prévio parcelamento, regulares e devidamente registrados junto ao Registro de Imóveis competente, não havendo a obrigatoriedade de o incorporador ser aquele que previamente promoveu o parcelamento do solo, ou seja, qualquer das pessoas elencadas no artigo 31 da Lei nº 4.591/64 poderá ser o incorporador. Assim, o desenvolvimento da incorporação não pressupõe a prévia promoção do parcelamento do solo pelo empreendedor, de modo que pode promovê-la em loteamento ou desmembramento já previamente implantado.

12. Não é necessário que o parcelamento do solo tenha sido concluído, sendo possível a execução concomitante do parcelamento do solo e da incorporação de casas isoladas ou geminadas, a critério do empreendedor. O planejamento negocial do empreendedor, assim, pode contemplar o parcelamento do solo e o desenvolvimento do conjunto imobiliário por meio da incorporação de casas isoladas ou geminadas, devendo, para tanto, submetê-los ao registro imobiliário competente¹.

13. Essa nova modalidade de incorporação pode se dar tanto sobre parte quanto sobre a totalidade dos lotes resultantes do prévio parcelamento e o seu o registro dispensa a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j e n do caput do artigo. 32 da Lei 4.591/64.

14. Em suma, essa nova modalidade abrange um novo produto - casa(s) edificada(s) em um lote sem estar(em) sujeita(s) ao regime condomínio – que carrega a característica da oferta ao mercado de futura edificação, já prevista na ideia original da incorporação imobiliária; mas é desprovida do regime condominial que, até então, a caracterizava.

15. Em vista da unicidade dos atos registrais prevista no artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 e seus parágrafos, e sendo apenas uma incorporação a ser registrada na matrícula mãe, se faz desnecessária a repetição e reprodução de documentos e certidões sobre as unidades a fim de instruir a mesma incorporação a qual integram.

IV. NOVA SISTEMÁTICA DE ABERTURA E UTILIZAÇÃO DE MATRÍCULAS DA LEI Nº 14.383/22

16. Em conformidade com os §§3º e 4º do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, o registro da incorporação de casas isoladas ou geminadas, bem como todos os demais atos correlatos, deverá

¹ MIRANDA, Victor Vasconcelos. Comentários ao art. 68. In: Sistema eletrônico de registros públicos. Lei n. 14.382/22, comentada e comparada. Organizadores: André Abelha, Melhim Chalhub e Olivar Vitale. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 147-148.

ocorrer na matrícula de origem onde foi registrado o parcelamento, permanecendo assim até a emissão do respectivo habite-se da construção.

17. Tais registros e averbações também se submetem às disposições do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, o qual determina que, até a averbação da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, os atos registrais devem ser lançados na matrícula originária. Além disso, o §4º desse artigo faculta ao Registrador a abertura das matrículas dos lotes por ocasião do registro do loteamento.

18. As averbações relativas à conclusão das obras de infraestruturação e da construção dos imóveis serão realizadas na matrícula de origem e transportadas para cada uma das matrículas dos lotes ou das unidades autônomas que forem objeto da incorporação, sem nenhum custo adicional, conforme determinação do art. 68, §4º da Lei n. 4.591/64.

19. A Lei nº 14.382/22 inovou ao permitir, expressamente, que mesmo após a averbação da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, novos registros possam ser realizados na matrícula de origem. Essa previsão não era usual antes da alteração legislativa, já que prevalecia o entendimento de que, uma vez concluídas as obras, a matrícula originária poderia ser encerrada.

20. Antes dessa inovação, muitos Registradores encerravam a matrícula originária do parcelamento logo após a averbação da conclusão das obras. Da mesma forma, era prática recorrente abrir as matrículas individuais dos lotes apenas após essa averbação.

21. Diante da nova sistemática e dos objetivos desta Nota Técnica, recomenda-se que essas práticas sejam revistas. Essa revisão atende às novas normas legais, aprimora a organização dos atos registrais, reforça o princípio da publicidade e facilita a compreensão dos registros, inclusive para os usuários leigos, bem como garante aplicabilidade dessa nova tipologia da incorporação.

22. Dessa forma, indicamos que as matrículas dos lotes sejam abertas, a interesse da própria Serventia, nos termos dos §4º e 5º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, conforme lição do Professor e Registrador João Baptista Galhardo, conforme segue:

“O registrador não está obrigado a abrir a matrícula de cada lote logo em seguida ao registro do parcelamento. Mas a prática tem demonstrado a conveniência da abertura na mesma época do registro. No Estado de São Paulo, é facultada a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses: a) para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio e b) no interesse do serviço’ (Normas da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, 45). Há registradores que não abrem de imediato a matrícula de cada lote por questão de economia (gastos

com fichários, armários etc.), e outros pelo temor, fundado ou infundado, de que o aumento do número de matrículas, mesmo 'virgens', sem lançamento de qualquer ato, venha a ensejar desanexação da Serventia, com a criação de outras na mesma Comarca. A verdade é que a abertura imediata das matrículas racionaliza, facilita e acelera o atendimento ao público. Em cada ato de registro ou de averbação não terá o registrador que movimentar o processo do loteamento, por certo já esfacelado pelos reiterados manuseios." (GALHARDO, João Baptista. O Registro do Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos, IRIB/safE, Porto Alegre, 2004, p. 47-48).

23. A abertura das matrículas dos lotes no momento do registro do loteamento prestigia o princípio da publicidade, da efetividade registral e da concentração dos atos, tornando mais claras as características de cada imóvel, bem como eventuais ônus ou restrições que recaem sobre ele, como vielas sanitárias ou limitações urbanísticas. Mantê-los apenas na matrícula de origem pode dificultar a interpretação, inclusive para serventuários experientes.

24. Essa dinâmica reforça a segurança jurídica, beneficiando tanto o adquirente do lote quanto os agentes financeiros que possam viabilizar a produção ou a aquisição do imóvel, fomentando a geração de riqueza e a expansão da habitação.

25. Ressalte-se que a abertura das matrículas dos lotes não deve ensejar, por si só, o encerramento da matrícula originária do parcelamento. Não há previsão legal nesse sentido. Ao contrário, as matrículas "mãe" e "filhas" devem coexistir, permitindo a comunicação dos atos necessários e possibilitando, inclusive, o registro futuro de incorporações de casas isoladas ou geminadas, conforme autorizado em lei.

26. Nesse sentido, não deve ser encerrada a matrícula de origem do loteamento, ainda que já tenham sido averbadas as obras de infraestrutura e mesmo que já existam matrículas individualizadas para os lotes autônomos.

27. Nos casos em que a matrícula originária já tenha sido encerrada antes do registro da incorporação de casas isoladas ou geminadas, recomenda-se a averbação de sua reabertura, também por interesse da própria Serventia, para viabilizar os atos necessários e garantir a correta comunicação com as matrículas dos lotes. Afinal, serão nessas matrículas que ocorrerá o transporte da informação do registro da incorporação ocorrida na matrícula de origem, mediante ato de averbação.

28. Qualquer interpretação diversa limitaria indevidamente o direito do empreendedor de formalizar o negócio jurídico aprovado pela municipalidade, em afronta à legislação federal. Não há, no ordenamento jurídico, determinação para o encerramento da matrícula em razão da conclusão das obras de infraestrutura, tampouco alternativa para o registro da incorporação que não seja na

matrícula originária do parcelamento. Assim como não há qualquer óbice legal para a abertura da matrícula encerrada.

29. Ainda à luz do artigo 68, §3º da Lei nº 4.591/64, combinado com o artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, o registro da incorporação é ato único, independentemente do número de lotes abrangidos. Em respeito ao princípio da eficiência, não se deve exigir a apresentação de múltiplas vias de documentos para cada lote, basta a apresentação dos documentos necessários ao ato único, como aqueles referentes à qualificação do empreendedor, suas certidões e eventuais certidões vintenárias de lotes com a mesma origem. Assim, estando o parcelamento regularmente registrado e havendo aprovação municipal para a construção, não poderá ser negado o registro da incorporação por essa exclusiva razão.

30. Por fim, ressalta-se que não será possível a averbação do habite-se das unidades construídas antes da averbação da conclusão das obras de infraestrutura do parcelamento, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral.

V. A INCORPORAÇÃO DE CASA ISOLADA E DE DUAS CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS EM UM MESMO LOTE

31. Em regra, a incorporação de casas isoladas ou geminadas vincula cada unidade habitacional a um lote específico, com abertura de matrícula própria para cada uma delas.

32. No entanto, existem situações urbanas que levam o desenvolvedor imobiliário a precisar submeter um único lote à construção de mais de uma unidade habitacional. Nessa hipótese, ainda que as unidades compartilhem a mesma matrícula originária, cada casa geminada ou isolada deve ser objeto de direitos próprios, preservando-se a autonomia jurídica e registral de cada imóvel e de cada proprietário.

33. Para assegurar essa autonomia e o respeito ao princípio da unicidade registral, é imprescindível que na matrícula do lote conste expressamente a referência às unidades edificadas (sejam elas casas geminadas ou isoladas), com a consequente abertura de matrículas individualizadas para cada habitação. Essa sistemática garante a plena eficácia dos direitos e obrigações vinculados a cada unidade, conforme já exposto anteriormente, e permite a circulação segura da propriedade dos imóveis.

34. Importante destacar que a situação descrita não configura condomínio entre as unidades, ainda que ambas estejam vinculadas ao mesmo lote originário. O artigo 68, §1º da Lei nº 4.591/64 é claro ao afastar a aplicação do regime condominial edilício. E, mesmo que tal disposição não fosse

expressa, seria inviável caracterizar condomínio, já que não há áreas comuns compartilhadas entre as casas geminadas que justifiquem a aplicação do regime do condomínio edilício.

35. Ademais, quando a projeção da unidade habitacional sobre o solo for inferior a 125 m², o registro da incorporação não pode ser obstado, desde que o projeto tenha sido regularmente aprovado pela municipalidade. Isso porque a aprovação municipal consubstancia atuação inerente à competência do poder Público Municipal na definição da Política Urbana de desenvolvimento da cidade, que não deve ser ignorada nem contestada pelo registro de imóveis.

36. O Poder Público Municipal conta com atribuição específica da Constituição Federal, da Lei do Parcelamento do Solo e da Lei do Estatuto das Cidades para adequar o processo de aprovação dos empreendimentos com objetivo de ordenar a expansão das cidades, sobretudo nos casos que envolvem interesse social. Logo, havendo aprovação municipal, deve-se promover a abertura e o registro do loteamento contendo os lotes com a área aprovada pelo município, ainda que inferior a 125m², especialmente nos projetos voltados à incorporação de casas, como uma manifestação expressa do poder público na regularização fundiária e urbanização adequada da cidade.

37. Ainda que se considere a metragem do lote originário, a própria Lei nº 6.766/73, em seu artigo 4º, inciso II, excepciona expressamente os empreendimentos destinados à urbanização específica ou aos conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelo poder público competente. Nessas hipóteses, não há exigência de módulo mínimo, prevalecendo o planejamento urbanístico aprovado pelo Município.

38. Portanto, o planejamento urbano aprovado pelo Município não pode ser desconsiderado no momento do registro do loteamento ou mesmo da incorporação de casas. A aprovação municipal constitui manifestação legítima da competência do poder público municipal para definir a política de desenvolvimento urbano, a qual deve ser respeitada pelo Registro de Imóveis.

39. À luz dos princípios da inscrição e da unitariedade registral, uma vez havendo aprovação municipal completa, inclusive para imóveis ou lotes com metragem inferior a 125 m², o oficial deve proceder à abertura de matrícula individual para cada unidade. Isso decorre do fato de que a constituição do direito real está vinculada ao registro, e cada imóvel deve ter matrícula própria para garantir segurança jurídica e viabilizar sua livre circulação.

40. A Lei nº 4.591/64 disciplina integralmente a matéria, sendo vinculante para o oficial registrador. Assim, havendo aprovação urbanística e ambiental do projeto, com vinculação das unidades aos respectivos lotes, não cabe ao registrador desconsiderar essa conformidade legal, de sorte a obstar o registro.

41. Ressalte-se ainda que o registro da incorporação é essencial para viabilizar o crédito imobiliário, pois a abertura das matrículas possibilita a constituição de garantias reais indispensáveis ao financiamento da produção e da aquisição das unidades habitacionais pelo adquirente, em especial no contexto de projetos imobiliários de interesse social. Assim, desde que cumpridos os requisitos legais e obtida a aprovação municipal, o oficial deve proceder ao registro, conforme fundamentação já exposta.

42. Cumpre também esclarecer que a modalidade de incorporação prevista no artigo 68 não exige, necessariamente, múltiplas unidades. Embora a redação legal utilize a forma plural (“lotes e casas”), o próprio §1º do referido artigo admite a incorporação parcial do loteamento previamente registrado, sem impor qualquer limitação quanto ao número mínimo de unidades.

43. A lei não faz nenhuma ressalva sobre a quantidade de lotes que estão sendo vinculados à construção, tampouco estabelece objetivamente uma vinculação restrita aos programas habitacionais, embora seja mais usual a sua utilização neste contexto. Logo, não existindo restrição legal, é possível a incorporação de um único imóvel, a critério exclusivo do incorporador, desde que atendidos os demais requisitos tratados na Lei n. 4.591/64.

44. Dessa forma, estando o projeto aprovado pela municipalidade e atendidas as exigências do artigo 32 da Lei de Incorporações, não pode o oficial criar óbices ao registro da incorporação de uma única unidade. A lei não estabelece número mínimo de unidades nem outros parâmetros restritivos. Qualquer interpretação que imponha restrições não previstas afronta a Constituição Federal e a Lei da Liberdade Econômica, que asseguram a livre iniciativa e o desenvolvimento da atividade empresarial, inclusive no âmbito imobiliário.

VI. CONCLUSÃO

45. O Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário reafirma, com esta Nota Técnica, seu entendimento de que a modalidade de incorporação prevista no artigo 68 da Lei nº 4.591/64, com a redação introduzida pela Lei nº 14.382/22, constitui instrumento legítimo e eficaz para a produção de unidades habitacionais, inclusive de interesse social, sem sujeição ao regime do condomínio edilício, reconhecendo que:

- o registro da incorporação deve ocorrer sempre na matrícula originária do parcelamento, sem que se exijam atos repetitivos ou documentos desnecessários para cada lote;
- a matrícula de origem do parcelamento do solo não deve ser encerrada, ante a possibilidade de sujeição à incorporação de casas isoladas ou geminadas;
- a aprovação urbanística municipal é suficiente para legitimar o projeto, não cabendo ao

registrador impor restrições adicionais ao registro do parcelamento do solo e da incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas;

- é plenamente possível a incorporação de uma ou mais unidades, isoladas ou geminadas, sobre um mesmo lote, ainda que inferior a 125m², devendo ser aberta matrícula própria para cada um dos lotes para as respectivas unidades habitacionais, sem que isso configure condomínio, respeitada a aprovação municipal;
- o princípio da eficiência registral exige a coexistência das matrículas originária e individualizadas, garantindo segurança jurídica, publicidade e clareza ao usuário.
- A liberdade econômica assegura ao incorporador promover a incorporação de um único imóvel sobre um lote, não sendo necessária a execução de múltiplas unidades;

46. Ao consolidar esses entendimentos, o Fórum assume uma posição clara: não cabe ao Registro de Imóveis criar obstáculos interpretativos que inviabilizem empreendimentos aprovados pela municipalidade, nem restringir o direito do incorporador de formalizar negócios previstos em lei federal. Qualquer leitura restritiva afronta os princípios constitucionais da livre iniciativa, da função social da propriedade e do direito à moradia.

47. Assim, orientamos que os oficiais de registro, incorporadores e demais agentes do mercado observem de forma uniforme os critérios aqui definidos, evitando interpretações divergentes que prejudiquem a previsibilidade e a segurança jurídica.

48. Este é o compromisso das entidades subscritoras: promover a harmonização dos procedimentos registrares, fortalecer o ambiente de negócios imobiliários e viabilizar o pleno desenvolvimento urbano em benefício da sociedade brasileira.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2026

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA – ABECIP

P. Michel Cury Chain

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS – ABRAINC

P. Luiz Antônio Nogueira de França

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC

P. Renato de Sousa Correia

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB

P. José Paulo Baltazar Júnior

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS – ONR

P. Juan Pablo Correa Gossweiler

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL – RIB

P. Ari Álvares Pires Neto

BERNARDO CHEZZI

Coordenador do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário