

## A INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE REGISTRAL PARA A SEGURANÇA JURÍDICA NA AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS POR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

*THE INCIDENCE OF THE PUBLICITY PRINCIPLE REGISTRY FOR LEGAL SECURITY IN THE ACQUISITION OF AUTONOMOUS UNITS BY REAL ESTATE INCORPORATION*

Emanuel Ricardo Leão Morães<sup>1</sup>

### RESUMO

Este trabalho tem como objetivo o estudo do instituto da Incorporação Imobiliária, com previsão na Lei nº 4.591/64, enfatizando-se o seu aspecto registral, de forma a elucidar os trâmites necessários para o registro desse instituto no Registro de Imóveis e o porquê da importância desse procedimento para a efetivação do Princípio da Publicidade Registral, sendo esse um dos meios para se alcançar a segurança jurídica para os adquirentes de unidades autônomas. Para a realização deste artigo, utilizar-se-á como metodologia um estudo descritivo analítico desenvolvido através de livros, revistas, publicações especializadas, artigos científicos e das normas vigentes que tratam sobre o tema.

**Palavras chave:** Princípio da Publicidade. Publicidade Registral. Incorporação Imobiliária. Registro de Imóveis. Direito Imobiliário. Condomínio Edifício. Incorporador.

### ABSTRACT

*The objective of this study is to study the Real Estate Merger, under Law No. 4,591 / 64, emphasizing its registration aspect, in order to elucidate the procedures necessary for the registration of the institute in the Real Estate Registry and why the importance of the procedure for an implementation of the Registral Advertising Principle, which is one of the means to achieve a legal guarantee for the acquirers of autonomous units. For the accomplishment of this article, it will be used as methodology a descriptive analytical study developed through books, magazines, specialized publications, scientific articles and the current norms that deal with the subject.*

**Keywords:** Principle of Advertising. Advertising Registral. Real Estate Incorporation. Real Estate Registry. Real Estate Law. Office Building. Incorporator.

---

1 Faculdade Damásio de Jesus

## 1. INTRODUÇÃO

A migração da população do campo para as cidades, somada ao crescimento populacional, gerou uma concentração de pessoas nos centros urbanos. Esse fato desencadeou uma enorme demanda e disputa pelo espaço urbano, gerando a valorização dos terrenos na urbe, o que fez surgir a figura do condomínio edilício, no qual vários condôminos compartilham um espaço, sendo cada um proprietário de uma unidade autônoma e de uma fração ideal no terreno.

O condomínio edilício pode ser constituído através de Incorporação Imobiliária, instituto que era constituído e regulado por contratos atípicos até ter a sua regulamentação dada pela promulgação da Lei nº 4.591/64 que trata sobre Condomínios e Incorporações.

O referido diploma legal trouxe mais segurança para os adquirentes de unidades autônomas através da incorporação imobiliária, pois qualificou a figura do Incorporador, sendo esse o responsável pela execução dessa atividade; elucidou a responsabilidade desse, tornando-a mais clara; bem como regulamentou o contrato de compra e venda de unidades autônomas a serem construídas, exigindo-se para a sua realização que sejam registrados determinados atos no Registro de Imóveis da circunscrição onde a Incorporação será realizada.

Neste trabalho iremos estudar esse aspecto registral, dando-se ênfase ao Princípio da Publicidade Registral Imobiliária com a finalidade de demonstrar a sua importância para a segurança jurídica dos adquirentes de unidades autônomas por Incorporação Imobiliária, de forma a evitar a ocorrência de imóveis não entregues ou entregues fora do padrão acordado, fatos que eram comuns antes da regulamentação dessa atividade através da Lei nº 4.591/64 e que ocasionaram diversos prejuízos aos adquirentes dessas unidades autônomas e à sociedade.

## 2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

No Brasil, herdamos do Direito Romano o conceito de propriedade privada, que, em sua origem, estava vinculada à religião, na qual as famílias romanas cultuavam os "*penates*", como eram conhecidos os deuses familiares.

Os altares domésticos edificadas para o culto desses deuses ocupavam parte do solo, sendo um dos motivos para a vinculação daquelas famílias a terra, de forma a impedir a intromissão de outros cultos ou pessoas estranhas ao grupo naquele local. A proteção desse espaço se dava através da "*faz*", que se tratava de normas éticas e religiosas, mais tarde sendo substituída pelo conceito de "*jus*", que seriam regras de direito, conforme se pode depreender através Schmidt (2006, p. 23):

Mais tarde, com as expansões territoriais, o que era "*faz*", ou seja, norma ética, religiosa, foi acompanhada do conceito de "*jus*", isto é, regras de direito para a proteção da propriedade, sem nunca desfigurar-se daquele aspecto moral, religioso, arraigado no íntimo da pessoa humana. Assim era na cidade antiga.

Na idade média, a propriedade sobre as terras se tornou a mais importante, quando eram concedidos feudos aos nobres, em troca de prestação de serviços militares ao rei. Esse sistema só desapareceu quando houve a Revolução Francesa de 1789, a qual trouxe as ideias e princípios individualistas e iluministas, permitindo a ascensão da classe social burguesa.

Essa concepção individualista da propriedade passou a ser bastante contestada no século XX, tanto pela pressão dos grupos de trabalhadores que começaram a se amontoar em condições precárias nos centros urbanos com o advento da Revolução Industrial, que aumentou o fluxo migratório do campo para as cidades, como também pela Igreja católica através da Encíclica do *Quadragésimo Ano*, do Papa Pio XI, na qual se defende a propriedade privada, desde que a mesma exista em função do bem comum.

A partir desse período, a propriedade privada deixou de ter uma concepção absoluta, recebendo forte influência da ideia de função social da propriedade, impondo-se restrições ao poder absoluto do proprietário, sendo o interesse público mais importante que o privado, como preceitua Carlos Roberto Gonçalves, (2013, p. 22):

Gradativamente, porém, essa concepção egoística e individualista foi-se modificando, passando a ser focado com mais frequência o aspecto da função social da propriedade, a partir da Encíclica do Quadragésimo Ano, na qual Pio XI sustenta a necessidade de o Estado reconhecer a propriedade e defende-la, porém, em função do bem comum. O sopro da socialização acabou impregnando o século XX, influenciando a concepção da propriedade e o direito das coisas. Restrições foram impostas á onipotência do proprietário, proclamando-se o predomínio do interesse público sobre o privado.

Nesse sentido, o fenômeno anteriormente citado de migração do campo para a cidade elevou o preço dos terrenos, tornando-os inacessíveis à classe média e às camadas mais humildes da população, o que gerou uma crise habitacional.

Foi a partir desse cenário que se popularizou nas grandes cidades o fenômeno da construção de prédios com pavimentos superpostos, com cada um pertencendo a um proprietário diverso, como forma de melhor aproveitamento do solo.

A princípio, esses empreendimentos foram regulados pelo decreto nº 5.481 de 25/06/1928 que dispunha sobre a alienação parcial de prédios de dois ou mais pavimentos já prontos e sobre normas de ocupação coletiva desses. Ocorre que esse dispositivo legal não falava sobre a fase anterior à constituição do condomínio, sobre a incorporação propriamente dita, mas somente tratavam de edifício já pronto.

Durante o regime militar, com a finalidade de organizar o já consolidado mercado imobiliário, foi elaborada a Lei nº 4.591/64, chamada de “Lei dos Condomínios e Incorporações”, a qual visava disciplinar as relações jurídicas que o envolviam, conforme Leandro Leal Ghezzi *apud* Arnaldo Rizzardo (2014, p. 230):

Em 1964, o governo militar determinou a elaboração de um anteprojeto de lei que disciplinasse as incorporações imobiliárias. Através dessa Lei, desejava-se não apenas viabilizar a retomada dos empreendimentos imobiliários, mas também que as relações jurídicas que permeavam esta nova modalidade negocial fossem devidamente disciplinadas, trazendo-se, por conseguinte, ordem ao mercado imobiliário.

Conforme o artigo 28 da Lei nº 5.491/64, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

No que concerne à figura do Incorporador, nos termos dos artigos 29 e seguintes do mesmo diploma legal, esse ficou sendo considerado como 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 unidade autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita 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.

Somente poderão ser incorporadores: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do artigo 32 da Lei nº 4.591; o construtor ou corretor de imóveis; o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

Diante disso, com a regulamentação da incorporação imobiliária, definindo o seu objeto e os responsáveis pela sua efetivação, pode-se proporcionar mais segurança jurídica aos adquirentes de unidades autônomas, delimitando os direitos e deveres do incorporador, bem como a sua responsabilização quanto à consecução dessa atividade.

### **3. PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA**

#### **3. 1 Histórico do Direito Registral Imobiliário Brasileiro**

A princípio, as terras pertencentes ao território brasileiro, tirando algumas exceções que foram anexadas depois, pertenciam à Coroa Portuguesa, pois, com a descoberta do Brasil, a ela pertencia o título originário da posse.

Posteriormente, a fim de exercer um maior controle sobre as terras sem que ocasionasse gastos à Coroa, foram cedidos os direitos possessórios sobre as terras a 12 donatários, que ficariam responsáveis por 15 capitanias hereditárias, utilizando-se de recursos próprios para explorá-las. Os limites territoriais de cada uma delas foi estabelecido na Carta de Sesmarias, conforme preceitua Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva [20??]:

Embora houvesse sido o território, na primeira divisão administrativa do Brasil, dividido em 15 partes, foram apenas 12 os donatários, cujos quinhões foram delimitados e as prerrogativas inseridas nas respectivas Cartas de Sesmarias, começou a cindir-se o domínio original do Estado, iniciando o domínio privado sobre as terras.

Em 1850, a fim de resolver o problema possessório e diferenciar as terras devolutas e as que eram possuídas por sesmarias ou mesmo por posse decorrente de título manso e pacífico, foi elaborada a lei 601.

A referida lei autorizava legitimar a posse daqueles que detinham a terra de forma mansa e pacífica e a cultivavam, sendo uma modalidade prática de extremar o domínio público do particular, bem como organizava as circunscrições para o registro de imóveis em freguesias sobre as declarações feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas e penas aqueles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações, ou as fizerem inexatas. Com esse dispositivo surgiu o Princípio da Territorialidade no Registro de Imóveis.

Em 1854, por meio do Decreto nº 1.834, encarregou-se o vigário da freguesia de ser responsável para efetuar o cadastro das terras, o que ficou conhecido como Registro do Vigário. Para alguns autores, a origem do Registro de Imóveis no Brasil se dá com a criação daquele Registro; para outros, tratou-se de mero cadastro de terras; e ainda há a corrente dos que entendem ter sido sequer um cadastro, mas mero levantamento estatístico, conforme entende Teixeira de Freitas *apud* Vitor Frederico Kümpel (2013):

Segundo Teixeira de Freitas: “Com esse registro nada se predispõe, como pensam alguns, para o cadastro da propriedade imóvel, base do regime hipotecário germânico. Teremos uma simples descrição estatística, mas não uma exacta conta corrente de toda a propriedade imovel do paiz, demonstrando sua legitimidade e todos os seus encargos. O systema cadastral é impossível entre nós”. (Consolidação das Leis Civis, 1896, 3ª. Edição, pag. 533/4, nota 24).

Com o fim restrito de inscrever hipotecas, foi criado o Registro Hipotecário, pela Lei Orçamentária nº 317 de 21 de outubro de 1843, demonstrando que o crédito antecedeu à titulação da propriedade.

Em 1865 foi elaborado o decreto nº 3.453/1865, o qual regulamentou a lei 1.237/1854 e determinou que fosse instalado em todas as comarcas do Império um registro geral de imóveis, no prazo de três meses a contar de sua publicação.

A Lei 1.237/1854 substituiu a forma de transmissão do bem imóvel, deixando de ser pela tradição para ser pela transcrição. A regulamentação trazida pelo Decreto nº 3.453/1865 trouxe, em seu Art. 80, a origem do princípio da publicidade quando preceitua que os oficiais do registro são obrigados a passar as certidões requeridas e mostrar às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, os livros do registro, dando-lhes com urbanidade os esclarecimentos verbais que elas pedirem.

Ademais, a mesma norma criou os chamados Indicadores Reais, Indicadores Pessoais e os Livros de Registro Gerais, o que possibilitou a criação do princípio da prioridade. O Art. 121 do decreto 3.453/1865 trata explicitamente sobre o princípio da especialização.

Por fim, o princípio da fé pública registral só foi inserido no nosso ordenamento jurídico com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, o qual preceituou que a propriedade privada transmitir-se-ia através da transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis, surgindo a partir daí os três efeitos oriundos da atividade registral: constitutivo, comprobatório e publicitário.

Após esses diplomas legais, surgiram outros, como a Lei nº 4.827/1924, o decreto nº 18.527/1928, o decreto nº 4.857/1929 e a Lei nº 6.015/1973, e Lei nº 8.935/1994, todas acrescentando ou regulamentando matérias sobre registros públicos a fim de chegarmos aos atuais Registros

de Imóveis que conhecemos, os quais tem a função de, através dos serviços de registro, garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

### 3. 2 Conceito de Publicidade Registral

Publicidade é o ato pelo qual se dá conhecimento a alguma situação jurídica ou determinada vontade emitida pelas partes ou interessado. Em sentido amplo, através dela torna-se notório um acontecimento.

Em sentido estrito, sob o enfoque jurídico do Direito moderno, a publicidade pode ser conceituada como o sistema com a finalidade de tutelar direitos e aumentar a segurança das alocações de recursos, e pelo qual se divulga e torna cognoscível a todos as situações jurídicas. Trata-se de serviço do Estado que visa a garantir maior segurança aos particulares, sendo por isso considerada uma hetero publicação, haja vista a divulgação das situações serem feitas pela administração pública, a qual é alheia ao acontecimento publicado.

No que concerne à sua natureza jurídica, a publicidade registral pode ter várias linhas de entendimento conforme a intenção específica da atividade registral, como elucida Angel Cristóbal Monte *apud* Jerónimo González (2005, p. 16):

Algumas vezes equivale a mero anúncio ou notícia; outras, a notificações oficiais feitas a terceiros com a finalidade de amparar a boa-fé, favorecer a circulação da riqueza e assegurar o tráfico, e outras, enfim, eleva-se à categoria de forma essencial do ato jurídico. No primeiro suposto, a violação das disposições legais que regulam a publicidade, ou não está especialmente sancionada, ou provoca uma indenização de danos e prejuízos ou tem efeitos suspensivos, e até pode ser penalizada com uma multa. No segundo, o descumprimento da lei produz a ineficácia dos atos não publicados com respeito a certas pessoas, e a subsistência para as mesma das situações jurídicas, acaso extintas. Na última suposição, a publicidade dá o ser ao ato (forma *dat esse rei*) ainda no que se refere diretamente aos interessados que o celebrem.

Para Montes, segundo o professor Hernández Gil, a natureza da publicidade pode ser conceituada em declaração; notificação ou como operação. A publicidade como declaração.

Outra divisão da publicidade é encontrada nos estudos de Marcelo Salaroli (2010), o qual entende que a publicidade registral imobiliária, que é o tema desse estudo, consiste em assentos tecnicamente organizados, destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo é a presunção inatacável de conhecimento.

Para esse autor, a publicidade pode ser dividida em publicidade notícia, publicidade declarativa e publicidade constitutiva.

Publicidade notícia é a que tem por finalidade informar o ato, causando presunção de conhecimento, não causando nenhum dano ao titular de direito na sua ausência. Tem-se como exemplo as publicações sobre restrições ambientais e urbanísticas.

A publicidade declarativa é aquela exigida para a formação da oponibilidade erga omnes, ou seja, contra terceiros. A ausência da publicidade declarativa gera efeito somente interpartes.

A publicidade constitutiva é aquela vinculada ao requisito para a existência e validade dos atos jurídicos, sendo ato formal necessário para a sua formação.

#### **4. A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO NA SEGURANÇA DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

##### **4. 1 A Segurança proporcionada pelo registro da incorporação imobiliária**

Uma das regras contidas na Lei nº 4.591/64 é a de que o incorporador não pode iniciar a venda das unidades autônomas de incorporação imobiliária sem efetuar o registro no Registro de Imóveis da circunscrição competente, sob pena de responder por contravenção à economia popular.

Desta forma, os interessados podem conferir no Registro de Imóveis toda a documentação referente à incorporação da qual tenham interesse, diminuindo os riscos que haviam anteriormente ao assinarem propostas de compra, começarem a pagar pelo empreendimento e o custo, duração e a qualidade do produto poderiam ser diversos do que foi contratado.

Os documentos arquivados na serventia competente darão uma ideia de como será o empreendimento, a fração ideal de cada unidade, as áreas privativas e comuns, entre outros detalhes, os quais só poderão ser alterados com a anuência prévia de todos os adquirentes. Também será arquivado o contrato de adesão que será utilizado pelo incorporador para propor a venda das unidades, nos termos do Art. 43, IV da Lei nº 4.591/64:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

IV – é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

Percebe-se, assim, que sendo proibido ao incorporador alterar a estrutura, destinação ou mesmo reduzir a área construída indicada no projeto, aquele fica vinculado ao que foi arquivado no Registro de Imóveis competente, sendo o memorial de incorporação o instrumento hábil para dar a maior parte dessas garantias, conforme preceitua J. Nascimento Franco (1991, p. 39):

Foi precisamente para evitar tais situações constrangedoras que a Lei nº 4.591/64, no art. 32, relacionou minuciosamente os documentos essenciais à incorporação, assim como os dados relativos ao plano e custo da construção às dimensões do edifício, às áreas privativas das unidades autônomas e às cotas que lhes cabem no terreno e nas coisas e partes de uso comum. O memorial de incorporação constitui desta forma a peça informativa que sintetiza tudo quanto os interessados precisam saber antes de se vincularem à incorporação do edifício.

O memorial de incorporação supracitado deve ser de fácil acesso aos interessados, tendo em vista que nos termos do Art. 32, §3º da Lei nº 4.591/64, o incorporador deve indicar o Registro de Imóveis e o número de registro da incorporação em todos os anúncios, garantindo, dessa forma, maior segurança aos adquirente de unidades autônomas em incorporações imobiliárias.

#### **4. 2 Documentos a serem arquivados no Registro de Imóveis.**

Vista a importância do registro da incorporação imobiliária no registro de imóveis competente para que o incorporador possa negociar as unidades autônomas, insta-nos mencionar os documentos a serem levados à serventia, estando esses elencados no Art. 32 da Lei nº 4.591/64, quais sejam:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a. título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b. certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d. projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e. cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- f. certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;
- g. memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;
- h. avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- i. discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- j. minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- k. declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art.



39;

- l. certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;
- m. declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);
- n. atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
- o. declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Diante do exposto, mostra-se a evidente a importância da publicidade registral para a segurança jurídica na aquisição de unidades autônomas em incorporações imobiliárias pelos consumidores, respondendo civil e criminal, o Oficial de Registro se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão sem o arquivamento de todos os documentos.

## 5. CONCLUSÃO

No Brasil, a formação do Registro de Imóveis está ligada, nos seus primórdios, ao registro de hipotecas, demonstrando a importância da publicidade do crédito para o bom funcionamento da economia e melhor alocação de recursos.

Com o crescimento da população e a dinamização do mercado, fez-se necessário incrementar o desenvolvimento dos registros, passando esse a incidir não só nas hipotecas, mas legitimando o título de propriedade, que deixava de ser transmitido pela tradição e passava a ser pela transcrição. O decreto nº 3.453/1865, no seu Art. 80, obrigava aos Registradores de Imóveis a emitirem certidões pedidas pelos requerentes, dando origem ao *Princípio da Publicidade Registral Imobiliária*.

Em período mais recente, a urbanização aumentou disputa pela terra nas grandes cidades, o que elevou o preço desse insumo, dificultando o acesso à maior parte da população.

Esse fenômeno fez surgir a figura dos condomínios edilícios, nos quais pessoas dividem uma fração ideal de terreno e nele é construído uma unidade autônoma de uso exclusivo para cada proprietário.

Ocorre que até a regulamentação desse instituto, que por anos existiu na prática mas não era regulado por uma lei específica, qual seja, a Lei nº 4.591/1964, muitos adquirentes dessas unidades autônomas foram enganados por charlatões que vendiam a promessa de construir um imóvel futuro, mas que nunca se concretizava, ou se concretizava diferente do que era prometido no contrato.

Diante disso, surgiu a Lei nº 4.591/1964 que veio a regulamentar a atividade da incorporação imobiliária, bem como exigir a arquivação de determinados documentos no Registro de Imóveis da circunscrição onde a incorporação será realizada, a fim de garantir a credibilidade do projeto e a vinculação qualitativa da obra aos adquirentes de unidades autônomas.

Desta feita, conclui-se a importância que o *Princípio da Publicidade Registral Imobiliária* tem para a segurança jurídica na aquisição de unidades autônomas por incorporação imobiliária, pois é através da atividade registral que o Oficial de Registro de Imóveis vai garantir a regularidade do

empresamento aos adquirentes dessas unidades, haja vista que para a incorporação estar regular é necessário o arquivamento do rol de documentos exigidos no Art. 32 da Lei n 4.591/1964 no Cartório de Imóveis competente, cabendo ao consumidor ter a diligência de verificar a regularidade dessa atividade, solicitando as certidões ao registrador, que, através da atividade registral, efetivará o *Princípio da Publicidade Registral*, elaborando-as.

## REFERÊNCIAS

- AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**, 9. ed. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2010.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, 1988. **Diário Oficial da União**, 5 de outubro de 1988.
- BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, 21 de dezembro de 1964.
- CRISTÓBAL MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB, 2005.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 30.ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- ERPEN, Antônio Décio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil**. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>. Acesso em: 16 de janeiro de 2018.
- FRANCO, J. Do Nascimento. **Incorporações Imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- KÜMPEL, Vitor Frederico. **Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrares**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,-MI179743,41046-Evolucao+historica+da+atividade+registral+imobiliaria+no+Brasil+e+o>. Acesso em: 16 de janeiro de 2018.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- SCHMIDT, Francisco Arnaldo. **Incorporação Imobiliária**, 2. ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2006.



## **INFORMAÇÕES DO AUTOR**

Advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil Seccional de São Paulo sob o nº 345.248. Especialista em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e especializando em Direito Público pela Faculdade Damásio de Jesus

