

Use este roteiro para conferir documentos × exigências antes do registro. As referências entre parênteses indicam a base normativa. Itens não aplicáveis ao caso concreto podem ser ignorados; documentos adicionais podem ser exigidos conforme a lei municipal.

1 APROVAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

- Aprovação do órgão municipal competente** específica para condomínio de lotes (urbano ou rural). (CN-PE 1490)
- Observância dos parâmetros urbanísticos** e da configuração dos arts. 1.331 e seguintes do CC. (CN-PE 1489 · CC 1.358-A, §2º)
- Cumprimento, no que couber, da Lei nº 6.766/1979** (regras de loteamento compatíveis). (Doutrina)

2 TÍTULO E MATRÍCULA MATRIZ

- Certidão atualizada da matrícula matriz** da gleba/terreno.
- Titularidade, disponibilidade e ônus** conferidos na matriz.
- Correspondência** entre descrição/área da matrícula e o projeto aprovado; havendo divergência, exigir **retificação prévia**. (CN-PE 1477 e 1543)

3 INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO E PROJETO

- Instrumento de instituição** (público ou particular), com qualificação do instituidor e indicação do título de domínio e seu registro.
- Projeto aprovado e memorial descritivo**, com lotes, quadras, áreas comuns e fração ideal de cada unidade. (CN-PE 1491)
- ART/RRT** do responsável técnico pelo projeto.

4 ÁREAS COMUNS E FRAÇÃO IDEAL

- Fração ideal definida** para cada unidade nas áreas comuns, em forma **decimal ou ordinária**. (CN-PE 1491, p.ú. · CC 1.358-A, §1º)
- Critério da fração** indicado no ato (área do solo, potencial construtivo ou outro). (CC 1.358-A, §1º)
- Natureza privada** das áreas comuns confirmada — **não** transferir áreas ao Município. (afastar art. 22 da Lei 6.766/79)
- Acesso** de cada unidade assegurado.

5 LIMITAÇÕES (REPRODUÇÃO POR EXTRATO)

- Limitações convencionais** (padrão/cor de fachada, gabarito, recuos, materiais, destinação). (CC 1.334 e 1.336, III)
- Limitações administrativas/urbanísticas** e direitos reais (servidões, usufrutos, restrições a muros). (Lei 6.766/79, art. 4º, §4º)
- Reprodução por extrato** de todas as limitações nas matrículas dos lotes. (CN-PE 1494)
- Conferir ausência de **cláusulas abusivas** (ex.: proibir crianças/animais — nulas). (CC 166 e 187)

6 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- Convenção** elaborada conforme o Código Civil. (CN-PE 1495)
- Apta a **registro no Livro nº 3 — Registro Auxiliar**, com comunicação às unidades. (CN-PE 1495)

7 SE HOUVER VENDA NA PLANTA (INCORPORAÇÃO)

- Registro do memorial de incorporação**, com os documentos da Lei nº 4.591/1964 no que couber. (CN-PE 1492 · CC 1.358-A, §3º)
- Infraestrutura a cargo do **empreendedor**; eventual **patrimônio de afetação**. (CC 1.358-A, §3º)
- Replicação sem custo adicional** dos atos do incorporador e direitos reais, na matriz e nas matrículas dos lotes, até a conclusão das obras. (CN-PE 1472)
- Averbação da conclusão da infraestrutura** na matriz, comunicada às unidades. (CN-PE 1493)

8 SEQUÊNCIA DOS ATOS DE REGISTRO

- Registro da instituição** na matriz, com discriminação de lotes/quadras e fração ideal. (CN-PE 1489 e 1491)
- Registro da convenção** no Livro nº 3, com comunicação às unidades. (CN-PE 1495)
- Abertura de uma matrícula por lote**, com a respectiva fração ideal.
- Extrato das limitações** nas matrículas dos lotes. (CN-PE 1494)
- Averbação da conclusão da infraestrutura** (quando aplicável). (CN-PE 1493)

NÃO APLICAR / VÍCIOS COMUNS

- **Não** exigir transferência de áreas ao Município (art. 22 da Lei 6.766/79 não incide).
- Falta de aprovação municipal específica da figura do condomínio de lotes.
- Fração ideal indefinida ou que não soma o todo das áreas comuns.
- Tentativa de instituir sem parcelamento aprovado (possível fraude à Lei 6.766/79).
- Cláusulas convencionais abusivas.

EMOLUMENTOS

Sem valores neste roteiro. A instituição é ato de organização da propriedade; alienações posteriores de lotes são atos com conteúdo financeiro; a replicação do art. 1472 é **sem custo adicional**. Conferir a tabela vigente e eventuais gratuidades legais a cada ato. **CARTÓRIO**

Conferido por: _____ Data: ____/____/____ Protocolo nº: _____

Documento de apoio à qualificação registral — versão de trabalho. Base: CC art. 1.358-A; Lei 6.766/79; Lei 13.465/17; CN-PE arts. 1472, 1489-1495.