

CARTILHA NOTARIAL & REGISTRAL

# Condomínio de Lotes

---

Guia para o cliente, checklist de documentos e roteiro de qualificação registral, com base na legislação federal, no Código de Normas do TJPE e nas normas do CNJ.

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

## Sumário

<b>01</b>	O que é e para que serve	03
<b>02</b>	Base normativa aplicável	04
<b>03</b>	Conceitos essenciais	06
<b>04</b>	Não confunda: três figuras parecidas	07
<b>05</b>	Requisitos legais do ato	08
<b>06</b>	Áreas comuns, fração ideal e limitações	09
<b>07</b>	Passo a passo do procedimento no cartório	11
<b>08</b>	Da fase de obras à conclusão	12
<b>09</b>	Documentos necessários (checklist)	13
<b>10</b>	Pontos de atenção na qualificação	14
<b>11</b>	CNJ × TJPE: o que diz cada norma	15
<b>12</b>	Emolumentos: com ou sem conteúdo financeiro	16
<b>13</b>	Exemplos práticos (Sirinhaém)	17
<b>14</b>	Perguntas frequentes	19
<b>15</b>	Quadro-resumo e fluxograma	20
<b>16</b>	Fontes e referências	21

### COMO LER ESTE MATERIAL

Ao longo do texto, cada afirmação recebe uma etiqueta que indica a sua fonte, para que o cliente e os funcionários saibam exatamente de onde vem cada regra:

**LEI** lei federal   **CN-PE** Código de Normas do TJPE   **CNN-CNJ** normas do CNJ   **DOCTRINA** enunciados / autores  
**JURIS.** decisão de tribunal   **CARTÓRIO** orientação prática

## 01 O que é e para que serve

Explicação em linguagem simples, para o cliente

O **condomínio de lotes** é uma forma de organizar um terreno em que cada pessoa é dona de um **lote** (sua parte exclusiva) e, ao mesmo tempo, dona de uma parcela das **áreas comuns** — como as ruas internas, a portaria e a área de lazer. A doutrina costuma defini-lo de modo bem direto: é, em essência, um “condomínio edilício sem edificação”.

Na prática, é muito parecido com um prédio de apartamentos — só que, no lugar de apartamentos, existem **terrenos**. Cada morador constrói a sua casa no seu lote, mas as ruas e os espaços coletivos pertencem a todos os donos, em conjunto, na proporção de uma **fração ideal**. **LEI** (Código Civil, art. 1.358-A, incluído pela Lei nº 13.465/2017)

### A diferença que muda tudo: de quem são as ruas?

Num **loteamento comum** (o tradicional), no momento do registro, as ruas, praças e áreas verdes passam automaticamente a pertencer ao **Município**. **LEI** (Lei nº 6.766/1979, art. 22) Já no **condomínio de lotes**, essas áreas internas continuam **privadas** — são dos próprios donos dos lotes. É justamente isso que dá segurança jurídica ao “condomínio fechado”.

#### POR QUE ISSO IMPORTA PARA O CLIENTE

Como as áreas internas são privadas, o condomínio de lotes permite, com respaldo legal: instituir **síndico e convenção**; **cobrar a taxa condominial de forma obrigatória** (como num prédio); e fixar **regras de convívio** — por exemplo, padrão de fachada e restrições a muros. **DOCTRINA**

### Exemplo do dia a dia em Sirinhaém

A família Andrade compra um lote no fictício “**Residencial Recanto do Rio**”, próximo à orla de Sirinhaém. As ruas internas, a guarita e o quiosque de lazer **não são da Prefeitura**: pertencem aos próprios moradores. Por isso, a taxa mensal de manutenção é **obrigatória por lei**, do mesmo modo que a cota de um apartamento — ainda que a família quase não use a área de lazer.

Nomes e empreendimento fictícios, usados apenas para fins didáticos.

## 02 Base normativa aplicável

Normas com artigos, parágrafos e incisos exatos

### LEGISLAÇÃO FEDERAL

**Código Civil (Lei nº 10.406/2002) — art. 1.358-A**, caput e §§ 1º a 3º. Incluído pela Lei nº 13.465/2017 (art. 58).

- ▶ **Caput:** admite, em terrenos, partes designadas de lotes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.
- ▶ **§ 1º:** a fração ideal pode ser proporcional à área do solo, ao potencial construtivo ou a outros critérios do ato de instituição.
- ▶ **§ 2º:** aplica-se, no que couber, o regime do condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística.
- ▶ **§ 3º:** para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura fica a cargo do empreendedor.

**Lei nº 6.766/1979 — Lei de Parcelamento do Solo Urbano (“Lei Lehmann”):**

- ▶ **art. 2º, § 1º** — conceito de loteamento (subdivisão de gleba com abertura de novas vias).
- ▶ **art. 2º, § 4º** — conceito de lote (terreno servido de infraestrutura básica).
- ▶ **art. 2º, § 5º** — o que compõe a infraestrutura básica.
- ▶ **art. 2º, § 7º** — o lote pode ser imóvel autônomo ou unidade integrante de condomínio de lotes. (incluído pela Lei nº 13.465/2017)
- ▶ **art. 4º, § 4º** — o Município pode instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia sobre os lotes do condomínio (servidões, usufrutos, restrições a muros). (incluído pela Lei nº 13.465/2017)
- ▶ **art. 2º, § 8º** — define o loteamento de acesso controlado (figura distinta — ver Seção 4). (incluído pela Lei nº 13.465/2017)
- ▶ **art. 22** — no loteamento comum, as áreas públicas passam ao Município (regra que **não** se aplica ao condomínio de lotes).
- ▶ **art. 36-A** — administração por associações de moradores. (incluído pela Lei nº 13.465/2017)

**Lei nº 13.465/2017** — arts. 58 (insere o art. 1.358-A no CC) e 78 (altera a Lei nº 6.766/1979). **Lei nº 4.591/1964** — incorporação imobiliária, aplicável no que couber.

## NORMA ADMINISTRATIVA — CN-PE (CÓDIGO DE NORMAS DO TJPE)

### Capítulo X, Seção VI — “Do Condomínio de Lotes”, arts. 1489 a 1495:

- ▶ **art. 1489** — submissão aos arts. 1.331 e seguintes do CC e aos parâmetros urbanísticos.
- ▶ **art. 1490** — exige comprovação da **aprovação do órgão municipal competente**, tanto em imóvel rural quanto urbano.
- ▶ **art. 1491 e parágrafo único** — a unidade autônoma é formada por lote e quadra mais a fração ideal nas áreas comuns.
- ▶ **art. 1492, §§ 1º e 2º** — aplicam-se as disposições da incorporação imobiliária.
- ▶ **art. 1493** — a conclusão das obras de infraestrutura é averbada na matrícula matriz e comunicada às matrículas das unidades.
- ▶ **art. 1494** — as limitações convencionais, administrativas e urbanísticas são reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes.
- ▶ **art. 1495** — a convenção é registrada no **Livro nº 3 — Registro Auxiliar** e comunicada às unidades.

Complementam: **art. 1472** — até a averbação da conclusão das obras, os atos do incorporador e os direitos reais são lançados na matrícula de origem e **replicados, sem custo adicional**, nas matrículas dos lotes (ver Seção 8); **art. 1494** — reprodução por extrato das limitações nas matrículas (ver Seção 6); e **arts. 308 a 310** — escrituras de constituição de unidades autônomas.

## NORMA ADMINISTRATIVA — CNN/CNJ (PROVIMENTO Nº 149/2023, CONSOLIDADO)

O Código Nacional de Normas do CNJ — Foro Extrajudicial **não possui seção específica** dedicada ao condomínio de lotes. A figura aparece de forma pontual, em dispositivo sobre dados de localização do imóvel — número do lote, quadra e nome do loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes nos parcelamentos da Lei nº 6.766/1979 (redação do Provimento CN nº 195/2025). O tema é tratado, portanto, pela legislação federal e pela norma estadual. (Comparação detalhada na Seção 9.)

## DOCTRINA — ENUNCIADOS DAS JORNADAS DO CJF

- ▶ **Enunciado 89 (I Jornada de Direito Civil)** — as regras dos arts. 1.331 a 1.358 do CC aplicam-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, como os loteamentos fechados.
- ▶ **Enunciado 625 (VIII Jornada de Direito Civil)** — a incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes pode ser submetida ao patrimônio de afetação.
- ▶ **Enunciado 100 (I Jornada de Direito Processual Civil)** — o art. 784, X, do CPC abrange tanto os condomínios verticais quanto os de lotes (art. 1.358-A do CC).

## JURISPRUDÊNCIA (RELEVANTE PARA A COBRANÇA DE TAXAS)

- ▶ **STF — RE 695.911, Tema 492** da repercussão geral (acórdão de mérito publicado em 19/04/2021; trânsito em julgado certificado em 07/05/2022). Trata da cobrança de taxas por associação em loteamento.
- ▶ **STJ — Tema 882** (recurso repetitivo): as taxas criadas por associações de moradores não obrigam os não associados nem os que não anuíram.

Detalhe e aplicação dessas teses nas Seções 4 e 11.

## 03 Conceitos essenciais

O vocabulário que aparece no procedimento

Conceito	O que significa & base
<b>Gleba</b>	Porção grande de terra ainda não parcelada. O parcelamento a divide em lotes. <b>DOCTRINA</b>
<b>Lote</b>	Terreno servido de infraestrutura básica, com dimensões compatíveis com os índices urbanísticos da zona. <b>LEI</b> (Lei nº 6.766/1979, art. 2º, § 4º)
<b>Infraestrutura básica</b>	Escoamento de águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. <b>LEI</b> (art. 2º, § 5º)
<b>Unidade autônoma</b> (no condomínio de lotes)	Formada por <b>lote e quadra</b> — com denominação, área, limites e confrontações — somada à <b>fração ideal</b> nas áreas comuns. <b>CN-PE</b> (art. 1491)
<b>Fração ideal</b>	A parcela das áreas comuns que cabe a cada lote. Pode ser proporcional à área do solo, ao potencial construtivo ou a outro critério do ato de instituição; é indicada em forma decimal ou ordinária. <b>LEI</b> (CC, art. 1.358-A, § 1º) <b>CN-PE</b> (art. 1491, p. único)
<b>Áreas comuns privadas</b>	Ruas, praças e espaços coletivos internos que, no condomínio de lotes, <b>permanecem dos condôminos</b> (não vão para o Município). <b>DOCTRINA</b>
<b>Convenção de condomínio</b>	Documento que rege a vida condominial; elaborada conforme o Código Civil e registrada no <b>Livro nº 3 — Registro Auxiliar</b> . <b>CN-PE</b> (art. 1495)
<b>Incorporação imobiliária</b>	Venda de unidades antes de prontas (“na planta”). Quando ocorre, a infraestrutura fica a cargo do empreendedor e aplica-se a Lei nº 4.591/1964 no que couber. <b>LEI</b> (CC, art. 1.358-A, § 3º) <b>CN-PE</b> (art. 1492)
<b>Obrigação propter rem</b>	Obrigação que “acompanha a coisa”: prende-se ao lote, não à pessoa. Quem adquire o lote assume os encargos condominiais a ele vinculados. <b>DOCTRINA</b>

## 04 Não confunda: três figuras parecidas

Condomínio de lotes × loteamento de acesso controlado × condomínio edifício de casas

A confusão entre essas figuras é a principal fonte de erro na prática. A doutrina identifica **três espécies de loteamento**: o tradicional, o de acesso controlado e o condominial (este, o condomínio de lotes). **DOCTRINA**  
O quadro abaixo separa o que mais gera dúvida.

Critério	Condomínio de lotes	Loteamento de acesso controlado	Condomínio edifício de casas
<b>Norma base</b>	CC, art. 1.358-A; Lei nº 6.766/79, art. 2º, § 7º	Lei nº 6.766/79, art. 2º, § 8º	CC, arts. 1.331 e ss.; Lei nº 4.591/64, art. 8º
<b>De quem são as vias internas</b>	<b>Privadas — dos condôminos</b>	Públicas — do Município (art. 22)	<b>Privadas — dos condôminos</b>
<b>O que é a unidade</b>	Lote (terreno), sem exigir construção	Lote autônomo (imóvel comum)	Casa já construída (ou seu projeto)
<b>Cobrança da contribuição</b>	<b>Obrigatória (regime condominial, propter rem)</b>	Por associação — só nas condições do Tema 492/STF	<b>Obrigatória (regime condominial)</b>
<b>Fechamento / controle de acesso</b>	Livre (áreas privadas)	Só com ato do Município; vedado barrar quem se identifique	Livre (áreas privadas)
<b>Aprovação municipal</b>	Sim (CN-PE, art. 1490)	Sim — inclusive ato que regule o controle de acesso	Conforme projeto da edificação

### ONDE ENTRA A JURISPRUDÊNCIA DO STF (TEMA 492)

No **loteamento de acesso controlado**, as ruas são públicas e quem administra é, em regra, uma **associação de moradores**. O STF, no **RE 695.911 (Tema 492)**, fixou que era inconstitucional a cobrança de taxa pela associação de proprietário não associado **antes** da Lei nº 13.465/2017 (ou de lei municipal anterior). A partir dessa lei, tornou-se possível a cotização dos proprietários ou moradores em loteamentos de acesso controlado quando: **(i)** já tendo lote, aderiram ao ato constitutivo da entidade; ou **(ii)** sendo novos adquirentes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no Registro de Imóveis. **JURIS.**

No **condomínio de lotes**, a lógica é outra: por ser regime condominial, a contribuição é **obrigatória** e de natureza propter rem, independentemente de adesão a associação. **DOCTRINA**

### ATENÇÃO: O “LOTEAMENTO FECHADO” NÃO É CATEGORIA PRÓPRIA

“Loteamento fechado” é apenas o nome popular para empreendimentos murados com controle de acesso. Juridicamente, ele se realiza como **loteamento de acesso controlado** ou como **condomínio de lotes** — nunca como uma terceira figura inventada. **DOCTRINA**

## 05 Requisitos legais do ato

O que a lei e as normas exigem para instituir o condomínio de lotes

### REQUISITOS DE FUNDO

- ▶ **Aprovação do órgão municipal competente**, tanto em imóvel rural quanto urbano — requisito expresso para o registro da instituição. **CN-PE** (art. 1490)
- ▶ **Observância dos parâmetros urbanísticos** e da configuração dos arts. 1.331 e seguintes do CC. **CN-PE** (art. 1489) **LEI** (CC, art. 1.358-A, § 2º)
- ▶ **Cumprimento, no que couber, da Lei nº 6.766/1979**: como o condomínio de lotes resulta de um parcelamento do solo, devem ser respeitadas as regras de loteamento compatíveis — afastadas apenas as incompatíveis, como a transferência das áreas ao Município (art. 22). **DOCTRINA**
- ▶ **Definição da fração ideal** de cada unidade nas áreas comuns, em forma decimal ou ordinária. **CN-PE** (art. 1491, p. único)
- ▶ **Convenção de condomínio** elaborada conforme o Código Civil. **CN-PE** (art. 1495)

### QUANDO HÁ VENDA “NA PLANTA” (INCORPORAÇÃO)

- ▶ Se o empreendedor pretende **alienar lotes antes de concluída a infraestrutura**, incidem as regras de incorporação imobiliária: a infraestrutura fica a cargo do empreendedor e aplica-se a Lei nº 4.591/1964 no que couber. **LEI** (CC, art. 1.358-A, § 3º) **CN-PE** (art. 1492, §§ 1º e 2º)
- ▶ O regime do **patrimônio de afetação** pode ser adotado. **DOCTRINA** (Enunciado 625, VIII Jornada de Direito Civil)

#### ORIENTAÇÃO DO CARTÓRIO

Sem aprovação municipal específica para a figura do condomínio de lotes, o título **não ingressa**. Não basta a aprovação de um loteamento comum: o que distingue o condomínio de lotes é, precisamente, a permanência privada das áreas comuns, o que precisa estar amparado no ato municipal. **CARTÓRIO**

## 06 Áreas comuns, fração ideal e limitações

As três engrenagens que fazem o condomínio de lotes funcionar

Três elementos sustentam o condomínio de lotes: as **áreas de uso comum**, a **fração ideal** de cada unidade nelas e as **limitações** que organizam o conjunto (como padrão de fachada e altura das casas). Entendê-los evita a maioria dos conflitos.

### A · Áreas de uso comum

São as partes do empreendimento pertencentes a **todos os condôminos em conjunto**: ruas internas, calçadas, portaria/guarita, área de lazer, salão de festas, quadra, piscina e áreas verdes, entre outras. **LEI** (CC, art. 1.358-A, caput) **CN-PE** (art. 1491)

- ▶ São **privadas** dos condôminos — não passam ao Município (a regra do art. 22 da Lei nº 6.766/1979 não se aplica). **DOCTRINA**
- ▶ São **inseparáveis** das unidades: a fração ideal nas áreas comuns não pode ser vendida em separado do lote. **LEI** (aplicação do regime edilício — CC, art. 1.358-A, § 2º)
- ▶ Sua **manutenção** é custeada por todos, por meio da contribuição condominial, em regra na proporção da fração ideal. **LEI** (CC, art. 1.336, I)

#### DETALHE REGISTRAL

As áreas comuns são descritas no projeto e no memorial e refletidas na instituição; a fração ideal de cada lote nelas integra a respectiva matrícula. **CN-PE** (arts. 1489 e 1491)

### B · Fração ideal

É o **percentual** que cada lote tem nas áreas comuns — a sua “fatia” do todo coletivo. **LEI** (CC, art. 1.358-A, § 1º) Ela pode ser fixada por diferentes critérios, definidos no **ato de instituição**:

- ▶ proporcional à **área do solo** de cada unidade;
- ▶ proporcional ao respectivo **potencial construtivo**;
- ▶ ou por **outro critério** indicado no ato de instituição. **LEI** (CC, art. 1.358-A, § 1º) **CN-PE** (art. 1491, parágrafo único)

A fração é indicada em forma **decimal ou ordinária** e é **parte inseparável** da unidade. **CN-PE** (art. 1491) Na prática, ela define o **peso de cada condômino** no rateio das despesas e, em regra, nas deliberações da assembleia.

#### EXEMPLO DE CÁLCULO (DIDÁTICO)

Num condomínio com 4 lotes — três de 300 m<sup>2</sup> e um de 600 m<sup>2</sup> — somando 1.500 m<sup>2</sup>, se o critério for a área do solo, as frações ideais seriam de **20%** para cada lote de 300 m<sup>2</sup> e **40%** para o lote de 600 m<sup>2</sup>. Assim, o dono do lote maior contribui com 40% das despesas comuns. **DOCTRINA** (ilustração; valores fictícios)

### C · Limitações: fachada, altura e outras regras

O condomínio de lotes pode trazer **regras de padronização e convivência**. Elas têm três fontes, e **todas** são reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes, para dar publicidade. **CN-PE** (art. 1494)

Fonte da limitação	Exemplos	Base
--------------------	----------	------

<b>Urbanísticas</b> (legislação municipal)	Altura máxima das casas (gabarito), número de pavimentos, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento	<b>LEI</b> (CC, 1.358-A, § 2º — respeitada a legislação urbanística) <b>CN-PE</b> (1489)
<b>Administrativas / direitos reais</b>	Servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, em benefício do poder público e da paisagem urbana	<b>LEI</b> (Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º)
<b>Convencionais</b> (convenção do condomínio)	Padrão e cor de fachada, materiais, recuos internos, cobertura/telhado, destinação (só residencial), regras de convivência	<b>LEI</b> (CC, 1.334 e 1.336, III) <b>CN-PE</b> (1494, 1495)

### SOBRE FACHADA E ALTURA, COM PRECISÃO

A **altura máxima** das construções (gabarito) decorre, em primeiro lugar, da **legislação urbanística do Município** de Sirinhaém; a convenção pode detalhar padrões adicionais. Quanto à **fachada**, o regime do condomínio edilício — aplicável no que couber — prevê o dever de **não alterar a forma e a cor da fachada**, o que autoriza a convenção a fixar padrão estético. **LEI** (CC, art. 1.336, III, c/c art. 1.358-A, § 2º)

### LIMITE DAS LIMITAÇÕES: NADA DE CLÁUSULA ABUSIVA

As regras devem ser **razoáveis e ligadas ao bom convívio e à padronização**. Cláusulas abusivas são **nulas** — por exemplo, proibir crianças ou animais de estimação, ou discriminar moradores. **DOCTRINA** (CC, arts. 166 e 187)

## 07 Passo a passo do procedimento no cartório

A sequência típica, do projeto à abertura das matrículas dos lotes

- 1 **Aprovação municipal do projeto** do condomínio de lotes (urbano ou rural). Sem ela, não há registro. **CN-PE** (art. 1490)
- 2 **Conferência da matrícula matriz:** titularidade, disponibilidade, ônus e correspondência da descrição/área com o projeto aprovado. **CN-PE**
- 3 **(Se houver venda na planta)** Registro do **memorial de incorporação**, com os documentos da Lei nº 4.591/1964 no que couber. **LEI** **CN-PE** (art. 1492)
- 4 **Registro da instituição do condomínio de lotes** na matrícula matriz, com a discriminação dos lotes/quadras e a fração ideal de cada unidade. **CN-PE** (arts. 1489 e 1491)
- 5 **Registro da convenção** no **Livro nº 3 — Registro Auxiliar**, com comunicação às matrículas das unidades. **CN-PE** (art. 1495)
- 6 **Abertura de uma matrícula para cada lote** (unidade autônoma), com a respectiva fração ideal. **CN-PE**
- 7 **Reprodução, por extrato, das limitações** convencionais, administrativas e urbanísticas nas matrículas dos lotes. **CN-PE** (art. 1494)
- 8 **Averbação da conclusão das obras de infraestrutura** na matrícula matriz, comunicada às matrículas das unidades. **CN-PE** (art. 1493)

### ORIENTAÇÃO DO CARTÓRIO — ATOS ANTES DA CONCLUSÃO DAS OBRAS

Após o registro da incorporação ou do condomínio de lotes e até a averbação da conclusão das obras de infraestrutura, os atos relativos ao empreendedor ou a direitos reais sobre o empreendimento são praticados na **matrícula de origem** e replicados, **sem custo adicional**, nas matrículas dos lotes eventualmente abertas. **CN-PE** (art. 1472)

## 08 Da fase de obras à conclusão

O que acontece entre o registro e a entrega da infraestrutura

Quando o condomínio de lotes é registrado **antes** de a infraestrutura estar pronta — típico das incorporações —, existe um período de obras. O Código de Normas organiza esse intervalo com uma regra muito favorável ao empreendedor e ao adquirente. **LEI** (CC, art. 1.358-A, § 3º) **CN-PE** (art. 1492)

### REGRA-CHAVE — REPLICAÇÃO SEM CUSTO ADICIONAL (ART. 1472, CAPUT)

Após o registro da incorporação ou do **condomínio de lotes**, e até que seja averbada a conclusão das obras de infraestrutura, os atos relativos à **pessoa do incorporador** e a **quaisquer direitos reais** (inclusive garantias, cessões e demais negócios sobre o empreendimento e suas unidades), bem como a **própria averbação da conclusão**, são praticados na **matrícula de origem** e **replicados, sem custo adicional**, em cada matrícula de lote já averbada. **CN-PE** (art. 1472, caput)

### Como a conclusão é averbada

- ▶ No **condomínio de lotes**, a **conclusão das obras de infraestrutura** é averbada na matrícula matriz e comunicada às matrículas das unidades. **CN-PE** (art. 1493)
- ▶ Nas incorporações e no condomínio edilício, a conclusão do empreendimento é averbada na matriz mediante o **"habite-se" da unidade principal** (ou documento equivalente), do qual constem a descrição da área comum (metragem e equipamentos), a área total construída e a quantidade de unidades — replicando-se a averbação, **sem custo adicional**, nas matrículas das unidades. **CN-PE** (art. 1472, § 1º)
- ▶ A averbação que **comunica a conclusão do empreendimento** nas matrículas das unidades **não se confunde** com a averbação da **construção** da unidade em si — esta é feita depois, com o habite-se da subunidade, indicando áreas privativa, comum e total e o valor venal. **CN-PE** (art. 1472, § 2º)
- ▶ Do **habite-se** deve constar a **área construída**, conferida com a planta aprovada e já arquivada. **CN-PE** (art. 1472, § 3º)

### POR QUE ISSO É BOM PARA O CLIENTE

O comprador de um lote em obras tem **segurança**: garantias, cessões e a própria conclusão são lançadas na origem e **refletidas automaticamente** na matrícula do seu lote, **sem nova cobrança** por essa replicação. Sobre a natureza dos atos e a ausência de custo adicional, ver a Seção 12. **CARTÓRIO**

### DUAS CONCLUSÕES DIFERENTES — NÃO CONFUNDIR

Há a **conclusão do empreendimento** (infraestrutura comum: vias, drenagem, iluminação) e, separadamente, a **conclusão da construção de cada casa** no lote. A primeira viabiliza o empreendimento; a segunda é averbada lote a lote, quando cada proprietário concluir a sua edificação. **DOCTRINA**

## 09 Documentos necessários

Organizado por situação — esta seção serve de checklist

Como o condomínio de lotes nasce de um **parcelamento do solo**, a documentação combina o que o CN-PE exige para a instituição (arts. 1489 a 1495) com os documentos do registro de loteamento, aplicáveis **no que couber** (CN-PE, art. 1530), afastados os incompatíveis com áreas comuns privadas. **CN-PE**

### A · SEMPRE — INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

- Título de propriedade ou **certidão atualizada da matrícula matriz** da gleba/terreno.
- Ato de aprovação municipal** do condomínio de lotes (urbano ou rural). (art. 1490)
- Projeto aprovado** e **memorial descritivo**, com lotes, quadras, áreas comuns e a **fração ideal** de cada unidade. (art. 1491)
- Instrumento de instituição** do condomínio (público ou particular), com qualificação do instituidor e indicação do título de domínio e seu registro.
- Convenção de condomínio** elaborada conforme o Código Civil (para registro no Livro nº 3). (art. 1495)
- ART/RRT** do responsável técnico pelo projeto.
- Comprovação das **limitações administrativas/urbanísticas** eventualmente impostas pelo Município, para reprodução por extrato. (art. 1494)

### B · SE HOUVER VENDA “NA PLANTA” — INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Documentos do **memorial de incorporação** exigidos pela Lei nº 4.591/1964 (art. 32), no que couber.
- Certidões** relativas ao empreendedor e ao imóvel, conforme o art. 18 da Lei nº 6.766/1979 e o art. 32 da Lei nº 4.591/1964, aplicáveis ao caso.
- Minuta da **futura convenção** de condomínio que regerá o empreendimento.
- Eventual **termo de afetação** (patrimônio de afetação), se adotado.

### C · DOCUMENTOS DO PARCELAMENTO, NO QUE COUBER (BASE: CN-PE, ART. 1530)

- Histórico dos títulos de propriedade dos últimos **20 anos**.
- Certidões negativas de tributos sobre o imóvel e de ações reais.
- Certidões de protestos e de ações cíveis/penais relativas ao empreendedor, nos períodos indicados na norma.
- Ato de aprovação e **termo de verificação da execução das obras** ou cronograma com garantia.
- Contrato-padrão de promessa de venda/cessão (art. 26 da Lei nº 6.766/1979).
- Consentimento do cônjuge, quando exigível.

#### NÃO APLICAR (INCOMPATÍVEL)

Não se exige a destinação/transferência de áreas públicas ao Município (art. 22 e art. 4º, I, da Lei nº 6.766/1979): no condomínio de lotes, as áreas comuns são **privadas** dos condôminos. **DOCTRINA**

A relação acima é guia de conferência. Documentos adicionais podem ser exigidos conforme o caso concreto e a legislação municipal de Sirinhaém. Itens não constantes das fontes consultadas não foram incluídos para não gerar exigência indevida.

## 10 Pontos de atenção na qualificação

Roteiro para os funcionários cruzarem documentos x exigências

O que conferir	Por quê / base
<b>Aprovação municipal específica</b> para condomínio de lotes	É requisito de registro; não basta aprovação de loteamento comum. <b>CN-PE</b> (1490)
<b>Correspondência</b> entre a descrição/área da matrícula e o projeto aprovado	Divergência exige retificação prévia. <b>CN-PE</b> (princípio dos arts. 1477 e 1543)
<b>Fração ideal definida</b> para cada unidade	Sem fração ideal não há condomínio; deve constar em forma decimal ou ordinária. <b>CN-PE</b> (1491)
<b>Convenção</b> apta a registro no Livro nº 3	Elaborada conforme o CC e comunicada às unidades. <b>CN-PE</b> (1495)
<b>Natureza privada</b> das áreas comuns	Não transferir áreas ao Município; afastar o art. 22 da Lei nº 6.766/1979. <b>DOCTRINA</b>
<b>Existência de venda na planta</b>	Se houver, exigir incorporação imobiliária. <b>LEI</b> (CC, 1.358-A, §3º) <b>CN-PE</b> (1492)
<b>Averbação da infraestrutura</b> na matriz + comunicação	Marco da conclusão das obras. <b>CN-PE</b> (1493)
<b>Reprodução por extrato das limitações</b> nas matrículas dos lotes	Dá publicidade às restrições. <b>CN-PE</b> (1494)

### VÍCIOS COMUNS → NOTA DE EXIGÊNCIA / DEVOLUÇÃO

- ▶ **Falta de aprovação municipal** da figura do condomínio de lotes.
- ▶ **Ausência ou inaptidão da convenção** de condomínio.
- ▶ **Fração ideal indefinida** ou que não soma o todo das áreas comuns.
- ▶ **Tentativa de instituir condomínio de lotes sem parcelamento aprovado** — possível fraude à Lei nº 6.766/1979. **DOCTRINA**
- ▶ **Divergência** entre o memorial e a descrição da matrícula matriz, sem retificação.
- ▶ **Cláusulas convencionais abusivas** (ex.: proibir crianças ou animais) — nulas por abuso de direito (CC, arts. 166 e 187). **DOCTRINA**

### ORIENTAÇÃO DO CARTÓRIO — PRAZOS DE QUALIFICAÇÃO

A qualificação registral e a eventual nota de exigência observam os prazos do procedimento registral aplicável (Lei nº 6.015/1973 e CN-PE). Havendo exigência, ela deve ser **escrita, fundamentada e única** sempre que possível, indicando com precisão o que falta e a base normativa. **CARTÓRIO**

## 11 CNJ × TJPE: o que diz cada norma

Comparação transparente entre o Código Nacional de Normas e o Código de Normas de Pernambuco

O Código de Normas do TJPE traz uma **seção própria** sobre o condomínio de lotes (Capítulo X, Seção VI, arts. 1489 a 1495). Já o Código Nacional de Normas do CNJ — Foro Extrajudicial (consolidado a partir do Provimento nº 149/2023) **não possui seção específica** sobre o tema. Veja o cotejo:

### CNN/CNJ — Foro Extrajudicial

**Não há seção específica** sobre condomínio de lotes no texto consolidado.

A matéria fica regida diretamente pela **lei federal** (CC, art. 1.358-A; Lei nº 6.766/1979) e pelas normas gerais de registro.

CNN-CNJ

### CN-PE — TJPE

Disciplina **detalhada** em seção própria: aprovação municipal (art. 1490), fração ideal (art. 1491), incorporação (art. 1492), averbação da infraestrutura (art. 1493), extração das limitações (art. 1494) e convenção no Livro nº 3 (art. 1495).

CN-PE

### CONCLUSÃO — NÃO HÁ DIVERGÊNCIA DE CONTEÚDO

Nas fontes consultadas, **não foi identificada divergência de conteúdo** entre o CNJ e o TJPE sobre o condomínio de lotes: há apenas **ausência de regra específica no CNN/CNJ** e **presença de seção no CN-PE**, plenamente compatível com a lei federal. Na prática, aplica-se a **lei federal** somada à disciplina do **CN-PE**. **CARTÓRIO**

### REGRA DE PREVALÊNCIA (SE HOVER DIVERGÊNCIA FUTURA)

Caso o CNJ venha a editar provimento que **conflite** com o CN-PE, a orientação é seguir o **provimento do CNJ**, por seu alcance nacional, sem prejuízo de consulta à Corregedoria-Geral da Justiça de Pernambuco. **CARTÓRIO**

## 12 Emolumentos: com ou sem conteúdo financeiro

Orientação geral — sem indicação de valores

### AVISO IMPORTANTE

Este material **não informa valores de emolumentos**. Os valores constam exclusivamente da **tabela oficial vigente** e devem ser conferidos a cada ato. A seguir, apenas a orientação sobre a **natureza** dos atos. **CARTÓRIO**

### Como entender a natureza dos atos

- ▶ O **registro da instituição do condomínio de lotes** é, em essência, um ato de **organização da propriedade** já titulada pelo instituidor — não há, nele, transmissão de propriedade a terceiros.
- ▶ As **alienações posteriores** de cada lote (compra e venda, permuta, doação, etc.) são atos de transmissão e, portanto, atos **com conteúdo financeiro**.
- ▶ O **registro da convenção** no Livro nº 3 — Registro Auxiliar e as **averbações** (conclusão de infraestrutura, extrato das limitações) seguem a classificação da tabela vigente conforme cada ato.

### COMO O CARTÓRIO CALCULA (SEM VALORES)

A cobrança de cada ato observa a **tabela de emolumentos vigente** e o Código de Normas, que definem se o ato é **com** ou **sem conteúdo financeiro** e a respectiva forma de cálculo. Eventuais **gratuidades ou descontos** previstos em lei (por exemplo, benefícios legais ao primeiro registro em programas habitacionais) são aplicados quando cabíveis e comprovados, conforme a base normativa. **CN-PE**

### REPLICAÇÃO SEM CUSTO ADICIONAL

Durante a fase de obras, a averbação de atos do incorporador e de direitos reais é feita na matrícula de origem e **replicada, sem custo adicional**, em cada matrícula de lote já aberta — essa replicação **não gera nova cobrança**.

**CN-PE** (art. 1472)

### ORIENTAÇÃO AO CLIENTE

Para saber o custo exato do seu ato, **solicite o cálculo prévio no balcão** ou pelos canais do cartório, informando o tipo de ato e os dados do imóvel. O cálculo será feito com base na **tabela oficial em vigor**. **CARTÓRIO**

## 13 Exemplos práticos

Situações de Sirinhaém — nomes, empresas e dados são fictícios, para fins didáticos

### ► Exemplo 1 — Constituição de um condomínio de lotes

A **Construtora Litoral Sul Ltda.** é proprietária de uma gleba de aproximadamente **40.000 m<sup>2</sup>** em zona de expansão urbana de Sirinhaém. Após aprovar o projeto junto à Prefeitura, ela institui o **“Condomínio de Lotes Recanto do Rio Sirinhaém”**, com **30 lotes** e ruas internas, área de lazer e portaria de **propriedade comum** dos condôminos.

**No cartório:** registra-se a instituição na matrícula matriz, abre-se uma matrícula para cada lote (com a fração ideal nas áreas comuns) e registra-se a convenção no Livro nº 3. As ruas e a área de lazer **não passam ao Município** — permanecem privadas.

### ► Exemplo 2 — Venda “na planta” (incorporação)

A mesma construtora decide **vender os lotes antes de concluir a infraestrutura** (terraplenagem, vias, drenagem, iluminação). Como há alienação de unidades futuras, incidem as regras da **incorporação imobiliária**: a infraestrutura fica a cargo da empreendedora e aplica-se a Lei nº 4.591/1964 no que couber.

**No cartório:** exige-se o registro do **memorial de incorporação** antes das vendas; concluídas as obras, **averba-se a conclusão da infraestrutura** na matriz, com comunicação às unidades. Opcionalmente, pode-se adotar o **patrimônio de afetação**.

### ► Exemplo 3 — Quem é obrigado a pagar a taxa?

No **“Recanto do Rio Sirinhaém” (condomínio de lotes)**, a contribuição condominial é **obrigatória** para todos os donos de lote — é uma obrigação propter rem, que acompanha o imóvel, ainda que o condômino não use a área de lazer.

Já no vizinho **“Loteamento Brisa do Mar” (loteamento de acesso controlado)**, administrado por **associação de moradores**, a cobrança só vincula quem a ela aderiu ou quem adquiriu lote com o ato constitutivo já registrado, nos termos do **Tema 492 do STF**. **Conclusão:** figuras parecidas, regimes de cobrança bem diferentes.

### ► Exemplo 4 — Padrão de fachada e altura das casas

A convenção do **“Recanto do Rio Sirinhaém”** fixa que as casas terão **no máximo 2 pavimentos** (em linha com o gabarito municipal), **recuo frontal** de jardim, telhas cerâmicas e **cores claras** na fachada. O Sr. Antônio quer erguer um sobrado de **4 andares**, em cor destoante.

**No cartório / na prática:** a limitação de altura decorre da legislação urbanística e da convenção; a de fachada apoia-se no dever de não alterar a forma e a cor padronizadas. Como essas limitações foram **reproduzidas por extrato** nas matrículas, vinculam todos os condôminos — o projeto de 4 andares contraria as regras e não se admite. **LEI** (CC, art. 1.336, III) **CN-PE** (art. 1494)

### ► Exemplo 5 — Frações ideais diferentes e o rateio

No mesmo condomínio há lotes de **300 m<sup>2</sup>** e um lote maior, de **600 m<sup>2</sup>**. No ato de instituição adotou-se a **área do solo** como critério da fração ideal. Resultado: o lote de 600 m<sup>2</sup> tem o **dobro** da fração ideal de um lote de 300 m<sup>2</sup>.

**Efeito prático:** o dono do lote maior paga uma parcela **proporcionalmente maior** das despesas comuns e, em regra, tem peso maior nas deliberações. **LEI** (CC, art. 1.358-A, § 1º, e art. 1.336, I) **CN-PE** (art. 1491, p. único)

### ► Exemplo 6 — Venda de lote em obras, com garantia (art. 1472)

Antes de concluída a infraestrutura, a construtora **vende o lote 12** a um casal, que o financia com **alienação fiduciária** em favor do banco.

**No cartório:** enquanto não averbada a conclusão das obras, os atos relativos a direitos reais — inclusive a alienação fiduciária — são lançados na **matrícula de origem** e **replicados, sem custo adicional**, na matrícula do lote 12 já aberta. Concluída a infraestrutura, averba-se a conclusão, também replicada sem custo. **CN-PE** (art. 1472, caput e § 1º)

## 14 Perguntas frequentes

Dúvidas comuns do cliente, respondidas em linguagem direta

### P. Posso fechar as ruas e colocar portaria?

Sim. No condomínio de lotes as ruas e demais áreas internas são **propriedade privada** dos condôminos, podendo haver portaria e controle de acesso, observadas as eventuais limitações impostas pelo Município (Lei nº 6.766/1979, art. 4º, § 4º).

### P. A Prefeitura vira dona das ruas internas?

Não. A regra que transfere as áreas públicas ao Município (art. 22 da Lei nº 6.766/1979) **não se aplica** ao condomínio de lotes — as áreas comuns permanecem dos condôminos.

### P. Preciso pagar a taxa mesmo sem usar a piscina/área de lazer?

Sim. A contribuição é uma obrigação propter rem: vincula-se ao lote e é devida por ser condômino, independentemente do uso efetivo das áreas comuns.

### P. Dá para transformar um loteamento fechado antigo em condomínio de lotes?

Depende. Tratando-se de loteamento regular, a doutrina aponta ser necessária a **concordância de todos os proprietários** e a **transferência das áreas comuns** (hoje públicas) aos condôminos — caminho juridicamente difícil. Cada caso deve ser analisado individualmente. **DOCTRINA**

### P. Existe condomínio de lotes em imóvel rural?

Sim. O CN-PE admite o registro tanto em imóvel **urbano quanto rural**, exigindo sempre a aprovação do órgão municipal competente (art. 1490).

### P. É obrigatório ter convenção de condomínio?

Sim. A convenção deve ser elaborada conforme o Código Civil e registrada no **Livro nº 3 — Registro Auxiliar**, com comunicação às matrículas das unidades (CN-PE, art. 1495).

## 15 Quadro-resumo e fluxograma

A sequência do procedimento no cartório, em um relance

1

### Aprovação municipal do projeto

Do condomínio de lotes — urbano ou rural (CN-PE, art. 1490).



2

### Conferência da matrícula matriz

Titularidade, disponibilidade, ônus e correspondência com o projeto.



3

### Memorial de incorporação (se houver venda na planta)

Documentos da Lei nº 4.591/1964, no que couber (CN-PE, art. 1492).



4

### Registro da instituição na matriz

Discriminação de lotes/quadras e fração ideal (CN-PE, arts. 1489 e 1491).



5

### Registro da convenção no Livro nº 3

Comunicada às matrículas das unidades (CN-PE, art. 1495).



6

### Abertura de matrícula por lote

Cada unidade autônoma com a sua fração ideal.



7

### Extrato das limitações nas matrículas

Limitações convencionais, administrativas e urbanísticas (CN-PE, art. 1494).



8

### Averbação da conclusão da infraestrutura

Na matriz, comunicada às unidades (CN-PE, art. 1493).

## 16 Fontes e referências

Toda a base normativa, jurisprudencial e doutrinária utilizada

### LEGISLAÇÃO FEDERAL

- ▶ **Código Civil** (Lei nº 10.406/2002), art. 1.358-A (incluído pela Lei nº 13.465/2017) e arts. 1.331 a 1.358 (regime do condomínio edilício, aplicável no que couber — em especial arts. 1.334, 1.336 e 1.337). [planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)
- ▶ **Lei nº 6.766/1979** (Parcelamento do Solo Urbano), arts. 2º (§§ 1º, 4º, 5º, 7º e 8º), 4º (§ 4º), 22 e 36-A. [planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)
- ▶ **Lei nº 13.465/2017**, arts. 58 e 78. [planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)
- ▶ **Lei nº 4.591/1964** (Incorporação Imobiliária), aplicável subsidiariamente. [planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)

### NORMAS ADMINISTRATIVAS

- ▶ **CN-PE** — Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, Cap. X, Seção VI, arts. 1489 a 1495 (e arts. complementares 308–310, 1472, 1477, 1530 e 1543). [portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/cartorios/codigo-de-normas](http://portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/cartorios/codigo-de-normas)
- ▶ **CNN/CNJ** — Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (consolidado a partir do Provimento nº 149/2023). [atos.cnj.jus.br](http://atos.cnj.jus.br)

### JURISPRUDÊNCIA (FONTE OFICIAL)

- ▶ **STF — RE 695.911 / Tema 492** da repercussão geral. Acórdão de mérito publicado em 19/04/2021; trânsito em julgado certificado em 07/05/2022. [portal.stf.jus.br](http://portal.stf.jus.br)
- ▶ **STJ — Tema 882** (recurso repetitivo) — taxas de associação de moradores não obrigam não associados. [scon.stj.jus.br](http://scon.stj.jus.br)

### DOCTRINA — ENUNCIADOS DAS JORNADAS (CJF)

- ▶ **Enunciado 89** — I Jornada de Direito Civil (art. 1.331 do CC). [cjf.jus.br](http://cjf.jus.br)
- ▶ **Enunciado 625** — VIII Jornada de Direito Civil (art. 1.358-A; patrimônio de afetação). [cjf.jus.br](http://cjf.jus.br)
- ▶ **Enunciado 100** — I Jornada de Direito Processual Civil (art. 784, X, do CPC). [cjf.jus.br](http://cjf.jus.br)

### DOCTRINA — ARTIGOS

- ▶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.
- ▶ MATTOS, Alfredo Carlos Dias Braga. A Lei 13.465/17 e o Condomínio de Lotes.
- ▶ Coluna da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo — condomínio de lotes: definição, distinções e perspectivas.

#### OBSERVAÇÃO METODOLÓGICA

Todas as citações de lei indicam artigo, parágrafo e inciso conforme a redação vigente. A jurisprudência foi conferida em fonte oficial, com referência completa. Onde não havia previsão normativa específica, o material registrou a ausência em vez de preencher a lacuna.