

CARTILHA NOTARIAL & REGISTRAL

Condomínio Urbano Simples

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

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

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 urbano simples** é uma forma simplificada de regularizar um único terreno urbano que já tem **mais de uma construção** — casas ou cômodos. Cada construção passa a ser uma **unidade autônoma**, com a sua própria **matrícula** no Registro de Imóveis.

É a solução pensada para um caso muito comum: a família que, ao longo dos anos, ergueu mais de uma casa no mesmo lote — a casa principal e as casas dos filhos nos fundos, ou cômodos construídos sobre a laje. Em vez de tudo permanecer numa única matrícula, cada casa ganha um “documento próprio”. **LEI** (Lei nº 13.465/2017, art. 61) **DOCTRINA**

Para que serve, na prática

- ▶ Dá a cada unidade uma **matrícula individual**, que pode ser vendida, financiada, dada em garantia ou herdada de forma separada. **LEI** (art. 62, §§ 1º e 2º)
- ▶ Organiza juridicamente o que já existe de fato, trazendo **segurança** e evitando conflitos entre os moradores.
- ▶ É um procedimento **simples**: dispensa convenção de condomínio. **LEI** (art. 62) **CN-PE** (art. 1482)

UM PONTO QUE COSTUMA SURPREENDER

O condomínio urbano simples **não é exclusivo da regularização fundiária (Reurb)**. Qualquer proprietário pode instituí-lo, desde que o imóvel atenda aos requisitos. **CN-PE** (art. 1481, parágrafo único)

EM UMA FRASE

Um terreno, várias construções, várias matrículas — com o mínimo de burocracia. **CARTÓRIO**

02 Base normativa aplicável

Normas com artigos, parágrafos e incisos exatos

LEI FEDERAL — LEI Nº 13.465/2017 (ARTS. 61 A 63)

- ▶ **Art. 61:** quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, inclusive para fins de Reurb, respeitados os parâmetros urbanísticos locais; na matrícula são discriminadas a parte do terreno ocupada, as partes de utilização exclusiva e as áreas de passagem.
- ▶ **Art. 61, parágrafo único:** rege-se por esta Lei, aplicando-se no que couber a legislação civil, tais como os arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.
- ▶ **Art. 62:** a instituição é registrada na matrícula do imóvel, identificadas as partes comuns (ao nível do solo e internas, se houver) e as unidades autônomas, **dispensada a convenção de condomínio.**
- ▶ **Art. 62, § 1º:** após o registro, abre-se uma matrícula para cada unidade autônoma, com fração ideal do solo e das partes comuns (em percentual).
- ▶ **Art. 62, § 2º:** as unidades podem ser alienadas e gravadas livremente.
- ▶ **Art. 62, § 3º:** nenhuma unidade pode ser privada de acesso ao logradouro público.
- ▶ **Art. 62, § 4º:** a gestão das partes comuns é feita de comum acordo, podendo ser formalizada por instrumento particular.
- ▶ **Art. 63:** na Reurb-S, a averbação das edificações pode ser feita por mera notícia, a requerimento, dispensados habite-se e certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

OUTRAS LEIS FEDERAIS APLICÁVEIS

Código Civil, arts. 1.331 a 1.358 — regras do condomínio edilício, aplicáveis no que couber (por força do art. 61, parágrafo único). **Lei nº 6.015/1973** — Lei de Registros Públicos (matrícula, registro e averbação). **Lei nº 13.465/2017, art. 13** — define a Reurb-S e a Reurb-E e a gratuidade de custas e emolumentos na Reurb-S (ver Seção 10).

CÓDIGO DE NORMAS DO TJPE — SEÇÃO V, "DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES" (ARTS. 1481 A 1488)

- ▶ **Art. 1481:** admite o condomínio urbano simples quando o imóvel contiver casas ou cômodos, com a discriminação das partes. **Parágrafo único:** não é instituto exclusivo de Reurb e deve ser instituído pela **unanimidade dos proprietários**, por **instrumento particular com firma reconhecida.**
- ▶ **Art. 1482:** registro na matrícula, identificadas as partes comuns e as unidades, dispensada a convenção. **Parágrafo único:** a existência de partes comuns não é requisito obrigatório.
- ▶ **Art. 1483:** conteúdo do instrumento de instituição (qualificação; título de domínio e registro; procedência, disponibilidade e ônus; discriminação das unidades; fração ideal; finalidade).
- ▶ **Art. 1484:** documentos — "habite-se" (obra concluída) ou projeto arquitetônico aprovado (obra não concluída). **Parágrafo único:** em Reurb, a instituição decorre do registro da CRF aprovada.
- ▶ **Art. 1485:** documentos em duas vias, com firmas reconhecidas nos particulares; uma via fica arquivada.
- ▶ **Art. 1486:** abre-se uma matrícula por unidade, com fração ideal do solo e das partes comuns.
- ▶ **Art. 1487:** as unidades podem ser alienadas e gravadas livremente.
- ▶ **Art. 1488:** nenhuma unidade pode ser privada de acesso, **direto ou indireto**, ao logradouro público.

NORMAS DO CNJ — CNN/CNJ (PROVIMENTO Nº 149/2023)

O Código Nacional de Normas do CNJ **não possui seção própria** disciplinando a instituição e o registro do condomínio urbano simples. Ele apenas o **classifica como “condomínio especial”** (ao lado do edifício, de lotes e em multipropriedade) e define regra de **representação**: o síndico é o representante para fins de reconhecimento de firma em títulos do condomínio. **CNN-CNJ** (art. 353-A, § 1º, incluído pelo Provimento nº 183/2024)

DOCTRINA

- ▶ **Enunciado 26 (I Jornada de Direito Notarial e Registral — CJF)**: o condomínio urbano simples não se limita a imóveis residenciais.
- ▶ Parte da doutrina (Carlos Eduardo Elias de Oliveira) entende que o condomínio urbano simples é, na essência, uma **espécie simplificada de condomínio edifício**, restrita a imóveis urbanos. Há, porém, autores que o tratam como **nova modalidade condominial** autônoma — divergência teórica que não afeta o procedimento de registro.

03 Conceitos essenciais

O vocabulário que aparece no procedimento

Termo	O que significa
Casas ou cômodos	As construções existentes no mesmo terreno que se tornarão unidades autônomas. LEI (art. 61)
Unidade autônoma	Cada casa ou cômodo com matrícula própria, que pode ser vendido e gravado livremente. CN-PE (1486, 1487)
Fração ideal	O percentual do solo (e das partes comuns, se houver) que cabe a cada unidade, parte inseparável dela. LEI (art. 62, § 1º)
Partes comuns	Áreas de uso de todos (ao nível do solo ou internas à edificação). No condomínio urbano simples, não são obrigatórias . CN-PE (1482, p. único)
Áreas de passagem	As faixas que dão acesso às unidades e às vias públicas, discriminadas na matrícula. LEI (art. 61)
Parâmetros urbanísticos	As regras municipais de uso e ocupação do solo, que devem ser respeitadas. LEI (art. 61)
Convenção	Documento de regras do condomínio — aqui dispensado . A gestão é por comum acordo. LEI (art. 62 e § 4º)
Reurb / Reurb-S / Reurb-E	Regularização Fundiária Urbana; de Interesse Social (baixa renda) ou de Interesse Específico. LEI (Lei 13.465/17, art. 13)
CRF	Certidão de Regularização Fundiária. Em Reurb, a instituição do condomínio decorre do seu registro. CN-PE (1484, p. único)
Habite-se	Documento municipal que atesta a conclusão da obra. Alternativa: projeto aprovado, se a obra não estiver concluída. CN-PE (1484)

ATENÇÃO A UM DETALHE IMPORTANTE

Diferentemente do condomínio edilício clássico, aqui as **partes comuns podem nem existir**: se as casas têm acesso próprio e independente ao logradouro, a instituição é possível mesmo sem áreas comuns. **CN-PE** (art. 1482, parágrafo único)

04 Não confunda: figuras parecidas

Condomínio urbano simples × edifício × de lotes × direito de laje

Todas essas figuras lidam com mais de uma propriedade no mesmo imóvel, mas servem a situações diferentes. O quadro abaixo separa o que mais gera dúvida.

Critério	Condomínio urbano simples	Condomínio edifício	Condomínio de lotes
Base legal	Lei 13.465/17, arts. 61 a 63	CC, arts. 1.331 a 1.358	CC, art. 1.358-A
O que é a unidade	Casa ou cômodo já construído	Apartamento, sala, casa	Lote (terreno), sem exigir construção
Há parcelamento do solo?	Não — apenas edificações no mesmo terreno	Não	Sim — origina-se de parcelamento
Convenção	Dispensada	Exigida (art. 1.333 do CC)	Exigida
Uso típico	“Puxadinhos”, casas no mesmo lote, Reurb	Prédios e vilas	Loteamento fechado/condomínial
Aprovação municipal	Parâmetros urbanísticos + habite-se/projeto	Projeto aprovado	Aprovação do órgão municipal (CN-PE 1490)

E O DIREITO DE LAJE?

O **direito de laje** (CC, arts. 1.510-A e seguintes) é outra solução: cria uma **unidade autônoma sobreposta** (em cima ou embaixo de uma construção já existente), sem fração ideal do terreno. É útil quando há construção sobre a laje de outra. Já o condomínio urbano simples atribui a cada unidade uma **fração ideal do solo**. São institutos distintos, à escolha conforme o caso concreto. **DOCTRINA**

O CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES SERVE PARA IMÓVEL COMERCIAL?

Sim. Embora seja mais comum em moradias, ele **não se limita a imóveis residenciais**. **DOCTRINA** (Enunciado 26 — I Jornada de Direito Notarial e Registral, CJF)

05 Requisitos legais do ato

O que a lei e o Código de Normas exigem para instituir

- ▶ **Imóvel com mais de uma construção** (casas ou cômodos) no mesmo terreno urbano. **LEI** (art. 61)
- ▶ **Instrumento de instituição por instrumento particular, com firma reconhecida**, firmado pela **unanimidade dos proprietários**. **CN-PE** (art. 1481, p. único, e art. 1485)
- ▶ **Conteúdo do instrumento**: qualificação dos instituidores; título de domínio e seu registro; procedência, disponibilidade e ônus; discriminação e individualização das unidades; fração ideal de cada unidade; finalidade. **CN-PE** (art. 1483, I a VI)
- ▶ **Discriminação na matrícula** da parte do terreno ocupada pelas edificações, das partes de utilização exclusiva e das áreas de passagem. **LEI** (art. 61)
- ▶ **Fração ideal definida** para cada unidade (parte inseparável da unidade). **LEI** (art. 62, § 1º) **CN-PE** (art. 1486)
- ▶ **Respeito aos parâmetros urbanísticos locais** de Sirinhaém. **LEI** (art. 61)
- ▶ **Acesso de cada unidade ao logradouro público**, direto ou indireto. **LEI** (art. 62, § 3º) **CN-PE** (art. 1488)

O QUE NÃO É EXIGIDO

Convenção de condomínio é dispensada. **LEI** (art. 62) **CN-PE** (art. 1482) A **existência de partes comuns** também não é requisito obrigatório — se cada casa tem acesso próprio, a instituição é possível mesmo sem áreas comuns. **CN-PE** (art. 1482, p. único)

DOCUMENTOS DA OBRA

O instrumento deve vir acompanhado do **"habite-se"** (se a construção já está concluída) **ou do projeto arquitetônico aprovado** pelas autoridades competentes (se ainda não concluída). **CN-PE** (art. 1484, I e II) Na Reurb, esses documentos seguem o regime próprio da regularização (ver Seção 7).

06 Passo a passo do procedimento no cartório

A sequência típica, da instituição às matrículas individuais

- 1 **Elaboração do instrumento de instituição** (instrumento particular, firma reconhecida, assinado por todos os proprietários), com o conteúdo do art. 1483. **CN-PE**
- 2 **Reunião dos documentos:** habite-se (obra concluída) ou projeto aprovado (obra não concluída). **CN-PE** (art. 1484)
- 3 **Qualificação registral:** conferência da matrícula do imóvel — titularidade, disponibilidade, ônus — e da correspondência com o projeto/habite-se. **CN-PE**
- 4 **Registro da instituição** na matrícula do imóvel, identificando as partes comuns (se houver) e as unidades autônomas. **LEI** (art. 62) **CN-PE** (art. 1482)
- 5 **Abertura de uma matrícula para cada unidade autônoma**, com a respectiva fração ideal do solo e das partes comuns. **LEI** (art. 62, § 1º) **CN-PE** (art. 1486)
- 6 **A partir daí**, cada unidade pode ser alienada e gravada livremente por seu titular. **LEI** (art. 62, § 2º) **CN-PE** (art. 1487)

QUANDO HOVER REURB

Em regularização fundiária, a instituição do condomínio urbano simples **decorre do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** aprovada — não há um instrumento de instituição separado. **CN-PE** (art. 1484, p. único)
Na **Reurb-S**, a averbação das edificações pode ser feita por **mera notícia**, dispensados habite-se e certidões negativas. **LEI** (art. 63)

07 Documentos necessários

Organizado por situação — esta seção serve de checklist

A · INSTITUIÇÃO VOLUNTÁRIA (FORA DA REURB)

- Instrumento de instituição** do condomínio urbano simples (particular, com firma reconhecida), assinado por **todos os proprietários**. (arts. 1481, p. único, e 1483)
- Certidão atualizada da matrícula** do imóvel.
- Habite-se** (obra concluída) **ou projeto arquitetônico aprovado** (obra não concluída). (art. 1484)
- Discriminação e individualização das unidades**, com a parte do terreno ocupada, áreas de utilização exclusiva e áreas de passagem.
- Fração ideal** atribuída a cada unidade. (art. 1483, V)
- Qualificação completa** dos instituidores e indicação do título de domínio e seu registro. (art. 1483, I e II)

B · NO ÂMBITO DA REURB

- Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** aprovada — a instituição do condomínio decorre do seu registro. (art. 1484, p. único)

C · AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÕES NA REURB-S

- Requerimento do interessado (mera notícia)**, com a área construída e o número da unidade imobiliária. (Lei 13.465/17, art. 63)
- Dispensados** o habite-se e as certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias. (art. 63)

DOCUMENTOS EM DUAS VIAS

Os documentos podem ser apresentados em **duas vias**, com firmas reconhecidas nos de ordem particular (dispensado nos públicos); apresentada uma só via, esta fica arquivada na serventia. **CN-PE** (art. 1485)

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.

08 Pontos de atenção na qualificação

Roteiro para os funcionários cruzarem documentos x exigências

O que conferir	Por quê / base
Unanimidade dos proprietários no instrumento	Exigência expressa para a instituição voluntária. CN-PE (1481, p. único)
Firma reconhecida no instrumento particular	Requisito de forma do ato. CN-PE (1481, p. único; 1485)
Conteúdo do instrumento (incisos do art. 1483)	Qualificação, título, discriminação das unidades, fração ideal e finalidade. CN-PE (1483)
Habite-se ou projeto aprovado	Conforme a obra esteja concluída ou não. CN-PE (1484)
Fração ideal de cada unidade	Parte inseparável da unidade; sem ela não há individualização. LEI (art. 62, § 1º) CN-PE (1486)
Acesso ao logradouro (direto ou indireto) de cada unidade	Nenhuma unidade pode ficar sem acesso. CN-PE (1488)
Parâmetros urbanísticos locais	Devem ser respeitados na instituição. LEI (art. 61)
Reurb — CRF aprovada	Em regularização, a instituição decorre do registro da CRF. CN-PE (1484, p. único)

VÍCIOS COMUNS → NOTA DE EXIGÊNCIA / DEVOLUÇÃO

- ▶ **Ausência de assinatura de algum proprietário** (falta de unanimidade).
- ▶ **Falta de firma reconhecida** no instrumento particular.
- ▶ **Fração ideal indefinida** para uma ou mais unidades.
- ▶ **Unidade sem acesso**, direto ou indireto, ao logradouro público.
- ▶ **Exigir convenção de condomínio** — atenção: ela é **dispensada**; cobrá-la é exigência indevida. **LEI** (art. 62)
- ▶ **Divergência** entre o habite-se/projeto e a descrição da matrícula, sem retificação.

ORIENTAÇÃO DO CARTÓRIO

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

CARTÓRIO

09 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 urbano simples (Seção V, arts. 1481 a 1488), disciplinando a instituição e o registro. O Código Nacional de Normas do CNJ **não disciplina a instituição/registo** em seção específica — apenas trata da representação do condomínio. Veja o cotejo:

CNN/CNJ — Foro Extrajudicial

Não há **seção** sobre a instituição/registo do condomínio urbano simples.

Classifica-o como **"condomínio especial"** e define que o **síndico é o representante** para reconhecimento de firma em títulos do condomínio.

CNN-CNJ (art. 353-A, § 1º — Prov. 183/2024)

CN-PE — TJPE

Disciplina **detalhada** em seção própria: instituição por instrumento particular, unanimidade e firma reconhecida (1481); conteúdo do instrumento (1483); documentos (1484); matrículas por unidade (1486); acesso ao logradouro (1488).

CN-PE (arts. 1481 a 1488)

CONCLUSÃO — NÃO HÁ DIVERGÊNCIA DE CONTEÚDO

As normas **se complementam**: a instituição e o registro seguem a **lei federal** (Lei nº 13.465/2017) somada à disciplina do **CN-PE** (Seção V); a regra do **CNJ** sobre representação e reconhecimento de firma incide apenas nos atos praticados pelo condomínio já constituído. Não foi identificada divergência de conteúdo entre as normas neste tema. **CARTÓRIO**

REGRA DE PREVALÊNCIA (SE HOVER DIVERGÊNCIA FUTURA)

Caso o CNJ edite 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**

10 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 e as gratuidades legais. **CARTÓRIO**

Como entender a natureza dos atos

- ▶ O **registro da instituição** do condomínio urbano simples é, em essência, um ato de **organização da propriedade** já titulada — não há transmissão a terceiros.
- ▶ A **abertura das matrículas** das unidades autônomas decorre da instituição.
- ▶ As **alienações posteriores** de cada unidade (compra e venda, doação, etc.) são atos de transmissão e, portanto, atos **com conteúdo financeiro**.

GRATUIDADE NA REURB-S (BASE LEGAL)

Na **Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)**, a lei prevê **isenção de custas e emolumentos** para os atos registrares, em favor dos beneficiários do domínio. **LEI** (Lei nº 13.465/2017, art. 13, § 1º, e § 5º) Já a **Reurb-E** (Interesse Específico) **não goza** dessa gratuidade. A aplicação concreta observa a classificação feita pelo Município e a base normativa.

ORIENTAÇÃO AO CLIENTE

Para saber o custo exato do seu ato — ou confirmar se ele se enquadra em alguma gratuidade legal —, **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**

11 Exemplos práticos

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

► Exemplo 1 — A família com várias casas no mesmo terreno

O Sr. **José Bezerra** e a D.^a **Maria** são donos de um terreno na Rua das Acácias, no Centro de Sirinhaém. No mesmo lote há a casa principal e **duas casas nos fundos**, construídas para os filhos. Eles querem que cada filho tenha o documento da sua casa.

No cartório: elabora-se o **instrumento de instituição** do condomínio urbano simples (instrumento particular, assinado por todos os proprietários, com firma reconhecida), acompanhado do **habite-se**. Registrada a instituição, abre-se **uma matrícula para cada casa**, com a respectiva fração ideal. A partir daí, cada filho pode **vender ou financiar** a sua unidade. Não é exigida convenção.

► Exemplo 2 — Regularização fundiária (Reurb-S)

Num núcleo urbano informal de Sirinhaém — o fictício “**Vila Nova**” —, ocupado predominantemente por famílias de baixa renda, o Município conduz a **Reurb-S** e aprova a **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)**.

No cartório: a instituição do condomínio urbano simples **decorre do registro da CRF**; os atos registrares da Reurb-S são **isentos de custas e emolumentos**; e as edificações são **averbadas por mera notícia**, dispensados habite-se e certidões negativas.

► Exemplo 3 — Uso comercial

Um proprietário tem, num mesmo terreno, **três salas comerciais geminadas** e quer individualizá-las. Como o condomínio urbano simples **não se limita a imóveis residenciais**, ele pode ser instituído também aqui, abrindo-se uma matrícula para cada sala.

Base: Enunciado 26 da I Jornada de Direito Notarial e Registral (CJF).

12 Perguntas frequentes

Dúvidas comuns do cliente, respondidas em linguagem direta

P. Preciso fazer uma convenção de condomínio?

Não. A convenção é **dispensada**. A gestão das partes comuns é feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por instrumento particular (Lei nº 13.465/2017, art. 62 e § 4º; CN-PE, art. 1482).

P. Todos os donos precisam concordar?

Sim. Fora da Reurb, o condomínio urbano simples deve ser instituído pela **unanimidade dos proprietários**, por instrumento particular com firma reconhecida (CN-PE, art. 1481, parágrafo único).

P. Serve para imóvel comercial, ou só para casas?

Serve para ambos. O condomínio urbano simples **não se limita a imóveis residenciais** (Enunciado 26 da I Jornada de Direito Notarial e Registral — CJF).

P. Qual a diferença para o condomínio de lotes?

O condomínio urbano simples parte de **construções já existentes** (casas ou cômodos) em um mesmo terreno urbano. O condomínio de lotes origina-se de um **parcelamento do solo** em lotes, com áreas comuns próprias. São institutos distintos, para situações diferentes.

P. Posso vender só a minha unidade depois?

Sim. Constituída a matrícula própria, a unidade pode ser **alienada e gravada livremente** pelo seu titular (Lei nº 13.465/2017, art. 62, § 2º; CN-PE, art. 1487).

P. Em regularização social (Reurb-S), pago emolumentos?

Na Reurb-S há **isenção de custas e emolumentos** prevista em lei para os atos registrares (Lei nº 13.465/2017, art. 13). Fora da Reurb-S, há cobrança conforme a tabela vigente — solicite o cálculo prévio no cartório.

P. Preciso do habite-se?

Em regra, sim — ou o projeto arquitetônico aprovado, se a obra ainda não estiver concluída (CN-PE, art. 1484). Na Reurb-S, a averbação das edificações é feita por mera notícia, dispensado o habite-se (Lei nº 13.465/2017, art. 63).

13 Quadro-resumo e fluxograma

A sequência do procedimento no cartório, em um relance

1

Instrumento de instituição

Particular, firma reconhecida, assinado por todos os proprietários (CN-PE, arts. 1481 e 1483).



2

Documentos da obra

Habite-se (obra concluída) ou projeto aprovado (não concluída) (CN-PE, art. 1484).



3

Qualificação registral

Conferência de titularidade, disponibilidade, ônus e correspondência com o projeto.



4

Registro da instituição na matrícula

Identificadas as partes comuns (se houver) e as unidades (Lei, art. 62; CN-PE, art. 1482).



5

Abertura de matrícula por unidade

Cada casa/cômodo com a sua fração ideal (Lei, art. 62, § 1º; CN-PE, art. 1486).



6

Unidades livres para circular

Cada unidade pode ser vendida e gravada livremente (Lei, art. 62, § 2º; CN-PE, art. 1487).

CAMINHO ALTERNATIVO — REURB

Em regularização fundiária, os passos 1 e 2 são substituídos pelo **registro da CRF** aprovada, da qual a instituição decorre (CN-PE, art. 1484, p. único). Na **Reurb-S**, as edificações são averbadas por mera notícia (Lei nº 13.465/2017, art. 63).

14 Fontes e referências

Toda a base normativa e doutrinária utilizada

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- ▶ **Lei nº 13.465/2017**, arts. 61, 62 (§§ 1º a 4º) e 63 — "Do Condomínio Urbano Simples"; e art. 13 (Reurb-S/Reurb-E e gratuidade). planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm
- ▶ **Código Civil** (Lei nº 10.406/2002), arts. 1.331 a 1.358 — condomínio edilício, aplicável no que couber. planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm
- ▶ **Lei nº 6.015/1973** — Lei de Registros Públicos. planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm

NORMAS ADMINISTRATIVAS

- ▶ **CN-PE** — Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, Seção V, "Do Condomínio Urbano Simples", arts. 1481 a 1488 (e art. 1688, tipologias na Reurb). portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/cartorios/codigo-de-normas
- ▶ **CNN/CNJ** — Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (Provimento nº 149/2023), art. 353-A, § 1º (incluído pelo Provimento nº 183/2024). atos.cnj.jus.br

DOCTRINA

- ▶ **Enunciado 26** — I Jornada de Direito Notarial e Registral (CJF): o condomínio urbano simples não se limita a imóveis residenciais. cjf.jus.br
- ▶ 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.
- ▶ SOUZA, Valdivino Euripedes de. Condomínio urbano simples — adequação social — essencial direito fundamental de moradia contemporânea. Migalhas, 2024.
- ▶ Debate doutrinário sobre a natureza do instituto (espécie de condomínio edilício × nova modalidade condominial).

OBSERVAÇÃO METODOLÓGICA

Todas as citações de lei e de normas indicam artigo, parágrafo e inciso conforme a redação consultada. Onde não havia previsão específica (como a ausência de seção do CNJ sobre a instituição), o material registrou a ausência em vez de preencher a lacuna. Não há citação de jurisprudência neste material por não ter sido identificado precedente vinculante específico sobre o tema nas fontes consultadas.