Cartório Márcio Gonzalez

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

SIRINHAÉM · PE

Cartório Márcio Gonzalez — Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Sirinhaém – PE *Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE Guia para o cliente, checklist de documentos e roteiro de qualificação registral, com base na legislação federal, no Código de Normas de Pernambuco (CN-PE) e nas normas do CNJ. Edição revisada — 15/09/2026.*

Como Ler Este Material

Ao longo do texto, cada afirmação recebe uma etiqueta que indica a sua fonte normativa ou jurisprudencial, para que os usuários, advogados e colaboradores da serventia compreendam com exatidão o fundamento de cada exigência. Onde a fonte é doutrina, o material o diz; onde há controvérsia, o material a registra em vez de a resolver por conta própria.

Etiqueta	Significado e Âmbito
[LEI]	Legislação Federal (Código Civil, Lei nº 6.766/1979, Lei nº 13.465/2017, Lei nº 4.591/1964, Código de Processo Civil)
[CN-PE]	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023, com alterações até o Provimento CGJ nº 02/2026
[CNN-CNJ]	Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (Provimento CNJ nº 149/2023, atualizado até o Prov. CN nº 225/2026)
[DOUTRINA]	Enunciados das Jornadas do CJF, livros e artigos doutrinários especializados — orientação, não norma
[JURIS]	Jurisprudência vinculante e decisões dos Tribunais Superiores (STF e STJ), conferidas em fonte oficial
[CARTÓRIO]	Diretrizes operacionais e de qualificação prática do Cartório de Sirinhaém-PE, sempre com a razão declarada

Base normativa e data de fechamento

Fonte	Versão utilizada nesta edição
CN-PE	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023, com alterações até o Provimento CGJ nº 02, de 19/02/2026
CNN/CNJ	Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial), atualizado até o Prov. CN nº 225/2026; arts. 440-AQ e seguintes incluídos pelo Prov. CN nº 195/2025
Código Civil	Lei nº 10.406/2002, texto compilado oficial; art. 1.358-A com o § 2º na redação da Lei nº 14.382/2022
Lei nº 13.465/2017	Texto compilado oficial (arts. 9º a 15, 58, 61 a 63 e 78)
Lei nº 6.766/1979	Texto compilado oficial (arts. 2º, 2º-A, 3º, 4º, 18, 22, 26 e 36-A)
Lei nº 4.591/1964	Texto compilado oficial, com as alterações da Lei nº 14.382/2022 (arts. 8º, 28 a 32, 31-A a 31-F e 68)
CPC	Lei nº 13.105/2015, art. 784, X
Jurisprudência e enunciados	Tema 492/STF (RE 695.911/SP); Tema 882/STJ; Enunciados 89 e 625 (Jornadas de Direito Civil), 100 (I JDPC) e 26 (I JDNR) — todos conferidos em fonte oficial
Data de fechamento	**15/09/2026.** Alterações normativas posteriores não estão refletidas

NOTA

Tabela de emolumentos. Este material não reproduz nem enquadra rubricas da Tabela de Emolumentos de Pernambuco: os valores e a classificação de cada ato são conferidos na tabela oficial vigente, no balcão ou pelos canais do cartório (ver Seção 12).

Sumário

1. O que é e para que serve
2. Base normativa aplicável
3. Conceitos essenciais
4. Não confunda: três figuras parecidas
5. Requisitos legais do ato
6. Áreas comuns, fração ideal e limitações
7. Passo a passo do procedimento no cartório
8. Da fase de obras à conclusão
9. Documentos necessários (Checklist)
10. Pontos de atenção na qualificação
11. CNJ × TJPE: o que diz cada norma
12. Emolumentos: com ou sem conteúdo financeiro
13. Exemplos práticos em Sirinhaém
14. Perguntas frequentes (FAQ)
15. Quadro-resumo e fluxograma
16. Fontes e referências
17. Registro de alterações desta edição

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** (a sua parte exclusiva, um pedaço de terreno) e, ao mesmo tempo, dona de uma **fração ideal das áreas comuns** — as ruas internas, a portaria, os muros do perímetro, a rede de drenagem, a área de lazer. A fração ideal não pode ser separada do lote: quem compra o lote compra junto a sua parte nas áreas comuns.

A doutrina costuma resumir a figura numa expressão: o condomínio de lotes é, em essência, um **"condomínio edilício sem edificação originária"**. [DOUTRINA]

Na prática, é muito parecido com um prédio de apartamentos — só que, no lugar de apartamentos sobrepostos, existem terrenos lado a lado. Cada dono constrói a sua casa (ou o seu ponto comercial) no seu lote, respeitando as regras urbanísticas do Município e a convenção do condomínio, e as ruas e os equipamentos de uso comum continuam pertencendo a todos os condôminos, em conjunto. [LEI: CC, art. 1.358-A, incluído pela Lei nº 13.465/2017]

A diferença fundamental: de quem são as vias internas?

A grande distinção prática e jurídica entre as formas de parcelar e organizar o solo está em quem é o dono das ruas e das áreas livres:

- **No loteamento convencional (Lei nº 6.766/1979, art. 22):** desde o registro, passam ao domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial — as vias e praças como bens de uso comum do povo e as áreas de equipamentos como bens de uso especial (CC, art. 99, I e II). [LEI]
- **No condomínio de lotes (Código Civil, art. 1.358-A):** as vias internas, praças e acessos **permanecem privados**, em copropriedade de todos os condôminos, na proporção das frações ideais. É essa titularidade privada coletiva que dá base legal ao fechamento do perímetro e à cobrança das contribuições. [LEI]

NOTA

Por que isso importa diretamente para o cliente e para o investidor? Como as áreas e vias internas são propriedade privada em comunhão forçada, o condomínio de lotes assegura, com base legal: 1. A eleição de síndico e a convenção condominial obrigatória (CC, arts. 1.347 e 1.333); 2. A contribuição condominial obrigatória, de natureza *propter rem* (CC, arts. 1.336, I, e 1.345), cujo crédito — previsto na convenção ou aprovado em assembleia e documentalmente comprovado — é título executivo extrajudicial (CPC, art. 784, X), cobrável em execução judicial, sem ação de conhecimento; a extensão ao condomínio de lotes decorre do CC, art. 1.358-A, § 2º, I, e é reconhecida pelo Enunciado 100 da I Jornada de Direito Processual Civil; 3. O regulamento interno e a convenção com limitações estéticas, padronização de fachadas, gabaritos de altura, recuos e restrições a muros (CC, arts. 1.334, V, e 1.336, III). [LEI: CC, arts. 1.333, 1.334, 1.336, 1.345 e 1.347, c/c art. 1.358-A, § 2º, I; CPC, art. 784, X] [DOUTRINA: Enunciado 100 da I JDPC]

NOTA

Exemplo do dia a dia em Sirinhaém-PE *(empreendimento, nomes e valores fictícios, apenas para fins didáticos)* A família Andrade compra um lote no "Condomínio de Lotes Recanto do Rio", nas cercanias da orla e do estuário de Sirinhaém. As ruas internas, a guarita de controle e o quiosque de lazer **não pertencem à Prefeitura**: são propriedade comum de todos os adquirentes, cada um com a sua fração ideal. Por essa razão, a contribuição condominial mensal de manutenção e conservação é obrigatória por lei (CC, art. 1.336, I), exatamente como a cota de condomínio de um apartamento — mesmo que a família não use a piscina ou as quadras de esportes.

02 Base normativa aplicável

Dispositivos legais federais e normas correcionais estaduais e nacionais, com indicação de artigos e parágrafos na redação vigente em 15/09/2026

1. Legislação Federal

- **Código Civil (Lei nº 10.406/2002) — art. 1.358-A, *caput* e §§ 1º a 3º** *(introduzido pelo art. 58 da Lei nº 13.465/2017; § 2º com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022)*:
- ***Caput*:** Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.
- **§ 1º:** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.
- **§ 2º** *(redação da Lei nº 14.382/2022)*: Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: **I** — o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e **II** — o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591/1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.
- **§ 3º:** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

IMPORTANTE

Atenção à redação vigente. A redação original de 2017 do § 2º ("aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística") foi substituída pela Lei nº 14.382/2022, que desdobrou o parágrafo em dois incisos e acrescentou a aplicação direta do regime das incorporações, com a equiparação do empreendedor ao incorporador. Materiais que ainda citam a redação de 2017 estão desatualizados. `[LEI]`

- **Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano):**
- **Art. 2º, § 1º:** conceito de loteamento (subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes).
- **Art. 2º, § 4º:** conceito de lote (terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe).
- **Art. 2º, § 5º** *(redação da Lei nº 11.445/2007)*: infraestrutura básica dos parcelamentos — escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.
- **Art. 2º, § 7º** *(incluído pela Lei nº 13.465/2017)*: o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.
- **Art. 2º, § 8º** *(incluído pela Lei nº 13.465/2017)*: loteamento de acesso controlado — modalidade de loteamento cujo controle de acesso é regulamentado por ato do poder público municipal, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados (figura diversa — ver Seção 04).
- **Art. 3º:** o parcelamento do solo para fins urbanos só é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (ver FAQ 5).

- **Art. 4º, § 4º** *(incluído pela Lei nº 13.465/2017)*: no caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.
- **Art. 22:** desde a data do registro do loteamento, passam ao domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e do memorial descritivo (regra inaplicável às áreas internas do condomínio de lotes).
- **Art. 36-A** *(incluído pela Lei nº 13.465/2017)*: vincula as atividades das associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, sem fins lucrativos, à atividade de administração de imóveis; o parágrafo único sujeita seus titulares aos atos constitutivos, "cotizando-se na forma desses atos" — marco temporal e fonte legal da cotização na segunda parte do Tema 492/STF.
- **Lei Federal nº 13.465/2017:**
- **Art. 58:** insere o art. 1.358-A no Código Civil.
- **Art. 78:** altera a Lei nº 6.766/1979 para recepcionar o condomínio de lotes (art. 2º, § 7º, e art. 4º, § 4º) e o loteamento de acesso controlado (art. 2º, § 8º).
- **Arts. 61 a 63:** condomínio urbano simples — figura distinta, para imóvel que já contenha construções de casas ou cômodos (ver Seção 04).
- **Lei Federal nº 4.591/1964 (Condomínio e Incorporações Imobiliárias):**
- Aplicável diretamente ao condomínio de lotes, no que couber, por força do CC, art. 1.358-A, § 2º, II, que equipara o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários: havendo alienação ou oneração de lotes antes da conclusão da infraestrutura, exige-se o registro prévio do memorial de incorporação (arts. 28 a 32); o registro do memorial e da instituição do condomínio sobre as frações ideais é ato registral único (art. 32, § 15). O patrimônio de afetação está nos arts. 31-A a 31-F (Capítulo I-A, inseridos pela Lei nº 10.931/2004).
- **Art. 8º:** condomínio edilício de casas em terreno sem edificação (mais de uma edificação no mesmo terreno), com discriminação da parte do terreno de cada casa e da fração ideal — figura distinta (ver Seção 04).
- **Art. 68** *(redação da Lei nº 14.382/2022)*: figura distinta — a alienação de lotes de loteamento ou desmembramento vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas é incorporação, mas não sujeita o conjunto ao regime do condomínio edilício e as vias permanecem públicas (§ 1º); memorial simplificado (§ 2º) registrado na matrícula do parcelamento (§ 3º). Ver Seção 04.
- **Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) — art. 784, X:** é título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. A execução é judicial; o que é extrajudicial é o título.

2. Normas Administrativas do Estado de Pernambuco (CN-PE)

Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023, com alterações até o Provimento CGJ nº 02/2026) — Capítulo X, Seção VI, **"Do Condomínio de Lotes"**, artigos 1489 a 1495:

- **Art. 1489:** a implantação do condomínio de lotes submete-se à configuração dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos (federais — Lei nº 6.766/1979 —, estaduais e municipais aplicáveis).
- **Art. 1490:** exige a comprovação da aprovação do órgão municipal competente para o registro da instituição, "tanto em imóvel rural quanto urbano" (situação cadastral do imóvel — ver FAQ 5 quanto aos pressupostos da Lei nº 6.766/1979, art. 3º, e do CN-PE, art. 1529).

> ***CN-PE, art. 1490:*** *"Para o registro da instituição do condomínio de lotes, tanto em imóvel rural quanto urbano, deverá ser comprovada a aprovação do órgão municipal competente."*

- **Art. 1491 e parágrafo único:** a unidade autônoma é formada por lote e quadra, com denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações definidos, se houver, e por uma fração ideal nas áreas comuns (ruas, avenidas e demais espaços comuns), identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição; a fração pode ser proporcional à área do solo, ao potencial construtivo ou a outros critérios do ato de instituição.
- **Art. 1492:** *caput* — "Aplicam-se ao condomínio de lotes as disposições relativas à incorporação imobiliária" (Seção II do Capítulo X, arts. 1453 a 1472); **§ 1º** — quando houver incorporação, a implantação de toda a infraestrutura fica a cargo do empreendedor; **§ 2º** — havendo, na incorporação, o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas (lotes vendidos com casa a construir pelo empreendedor), estas também serão de responsabilidade do incorporador. A incidência prática ocorre quando há oferta, alienação ou oneração de lotes antes da conclusão da infraestrutura (CN-PE, arts. 1453 e 1458; CC, art. 1.358-A, § 2º, II).
- **Art. 1493:** a conclusão das obras de infraestrutura é averbada na matrícula-matriz e comunicada nas matrículas das unidades autônomas.
- **Art. 1494:** as limitações convencionais previstas na instituição do condomínio, bem como as administrativas e urbanísticas, são reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes.
- **Art. 1495:** a convenção do condomínio de lotes é elaborada de acordo com o Código Civil, registrada no Livro nº 3 — Registro Auxiliar e comunicada nas matrículas das unidades autônomas.
- **Dispositivos conexos:**
- **Arts. 308 a 311:** escrituras de constituição de unidades autônomas "decorrentes de lotes" (art. 308) e escritura pública obrigatória para a divisão do terreno em frações ideais autônomas, "para fins ou não de incorporação" (art. 309) — ver Seção 05, "Forma do ato de instituição".
- **Arts. 1043 e 1044, II:** registro, no Livro nº 3, das convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário, **condomínio de lotes** e condomínio em multipropriedade, com arquivamento de uma via do instrumento.
- **Arts. 1453 a 1472:** incorporação imobiliária (definição, memorial e seus documentos — art. 1459 —, concretização, unificação prévia, abertura de matrículas), aplicáveis ao condomínio de lotes pelo art. 1492.
- **Art. 1472:** replicação, sem custo adicional, dos atos da matrícula-matriz nas matrículas dos lotes até a averbação da conclusão da infraestrutura (§§ 1º a 5º sobre as averbações de conclusão e de construção).
- **Arts. 1474 a 1480:** instituição do condomínio edilício (conteúdo do ato, exame de correspondência das medidas — art. 1477 —, registro constitutivo — art. 1479 —, abertura das matrículas — art. 1480), aplicáveis por extensão (CC, art. 1.358-A, § 2º, I; CN-PE, art. 1489).
- **Arts. 1502 a 1505:** convenção de condomínio (quórum de 2/3, conteúdo, forma pública ou particular, alteração).
- **Arts. 1506 a 1510:** patrimônio de afetação.
- **Arts. 1527 a 1531, 1553 e 1554:** disciplinam o registro especial de **loteamentos e desmembramentos** (documentos do art. 18 da Lei nº 6.766/79, edital, prazo de 180 dias, licença de instalação, garantia das obras). A Seção VI (arts. 1489-1495) **não remete** a esses dispositivos, que não integram o checklist do condomínio de lotes (ver Seção 09-C). O art. 1529 (parcelamento de imóvel rural para fins urbanos) e o art. 1538, § 2º (audiência do INCRA) incidem quando a gleba for cadastrada como rural (ver FAQ 5).

3. Normas Administrativas Nacionais (CNN/CNJ — Provimento nº 149/2023)

O Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial (Prov. CNJ nº 149/2023, consolidado até o Prov. CN nº 225/2026) não possui seção própria sobre condomínio de lotes; menciona-o em dois pontos e traz regras gerais que o alcançam:

- **Art. 353-A, § 1º** *(Prov. 183/2024)*: no "condomínio especial (edilício, de lotes, em multipropriedade e urbano simples)", o síndico é o representante (I); as atas que alteram a convenção ou versam sobre outras questões enquadram-se na regra do *caput* — reconhecimento de firma só do representante (II); o título de instituição ou de cancelamento da instituição e a convenção **não** se sujeitam a essa simplificação — firmas de todos os subscritores, quando a lei exigir reconhecimento (LRP, art. 221, II) (III); admitido o reconhecimento de assinatura eletrônica (§ 2º). A expressão "condomínio especial" é usada ali para os fins desse artigo, não como classificação geral.
- **Art. 440-AQ** *(Prov. 195/2025)*: toda matrícula aberta — inclusive a de cada lote — deve conter o CNM (I), a área em m² (II) e os códigos dos cadastros CIF e, quando implantado, CIB (IV, "a"); e, "em sendo possível e se for o caso", CEP, logradouro e "número do lote, quadra e nome do loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes" (§ 1º, "a" a "c"). Não se exige georreferenciamento de lote urbano, salvo requerimento do interessado ou Reurb (III, "c").
- **Arts. 440-AR, § 2º, e 440-AS** *(Prov. 195/2025)*: para o registro da "instituição de condomínio", o oficial exige previamente, por nota devolutiva fundamentada em 10 dias, as averbações de saneamento da matriz que faltarem (dados pessoais, estado civil, descrição do imóvel, cadastros, retificação de área). **Art. 440-AV, parágrafo único:** a averbação só para incluir o CEP é gratuita.
- **Art. 440-AN** *(Prov. 169/2024)*: o registro único da incorporação com a instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e especificação do condomínio edilício. **Art. 440-V** *(Prov. 150/2023)*: em condomínios edilícios ou outros conjuntos imobiliários com controle de acesso, a notificação é válida quando entregue ao funcionário responsável pelo recebimento de correspondência. **Art. 440-AJ:** para unidades autônomas em condomínios edilícios não se exige prévia prova de pagamento das cotas na adjudicação compulsória extrajudicial.
- Na ausência de regra específica do CNN, o condomínio de lotes rege-se pela legislação federal (CC, art. 1.358-A; Leis nº 6.766/1979 e nº 4.591/1964) e pelo CN-PE (arts. 1489-1495). `[CNN-CNJ]`

4. Doutrina e Enunciados das Jornadas do CJF

- **Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil (CJF, 2002):** "*O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.*" — enunciado anterior ao art. 1.358-A; hoje, a aplicação do regime edilício ao condomínio de lotes decorre da própria lei (CC, art. 1.358-A, § 2º, I). `[DOUTRINA]`
- **Enunciado 625 da VIII Jornada de Direito Civil (CJF, 2018):** "*Art. 1.358-A: A incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, na forma da lei especial.*" Lei especial: Lei nº 4.591/1964, arts. 31-A a 31-F (Capítulo I-A, inseridos pela Lei nº 10.931/2004). `[DOUTRINA]`
- **Enunciado 100 da I Jornada de Direito Processual Civil (CJF, 2017)** *(conferido em síntese)*: interpreta a expressão "condomínio edilício" do art. 784, X, do CPC de modo a compreender tanto os condomínios verticais quanto os horizontais de lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil. `[DOUTRINA]`
- **Enunciado 26 da I Jornada de Direito Notarial e Registral (2022):** "*O condomínio urbano simples não se limita a imóveis residenciais.*" — relevante para distinguir a figura vizinha da Lei nº 13.465/2017, arts. 61 a 63 (ver Seção 04). `[DOUTRINA]`

5. Jurisprudência dos Tribunais Superiores

- **STF — RE 695.911/SP (Tema 492 da Repercussão Geral; j. 15/12/2020, DJe 19/04/2021; trânsito em julgado certificado em 07/05/2022).** Tese: "*É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que (i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.*" *Impacto:* A tese trata de loteamentos administrados por associação, não de condomínio de lotes. A vedação (cobrança de não associado até a Lei nº 13.465/2017 ou lei municipal anterior) alcança qualquer loteamento imobiliário urbano; a cotização admitida a partir desse marco refere-se aos loteamentos de acesso controlado e alcança (i) quem, já possuindo lote, aderiu ao ato constitutivo da entidade e (ii) os novos adquirentes, quando o ato constitutivo da obrigação estiver registrado no RI — base legal: Lei nº 6.766/79, art. 36-A e parágrafo único. No condomínio de lotes a contribuição decorre do regime condominial (CC, art. 1.336, I, c/c art. 1.358-A, § 2º, I), independentemente de associação. `[JURIS]` `[LEI]`
- **STJ — Tema 882 dos Recursos Repetitivos (REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP, 2ª Seção, j. 11/03/2015).** Tese: "*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.*" `[JURIS]`

03 Conceitos essenciais

Quadro técnico-jurídico dos termos utilizados na qualificação e estruturação

Termo / Conceito	Significado Técnico-Operacional	Base Normativa
Gleba	Porção de terra que ainda não foi submetida a parcelamento do solo sob a legislação urbanística vigente.	[DOUTRINA]
Lote	Terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendem aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.	[LEI: Lei 6.766/79, art. 2º, § 4º]
Infraestrutura Básica	Mínimo legal: escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.	[LEI: Lei 6.766/79, art. 2º, § 5º, red. Lei 11.445/2007]
Unidade Autônoma (Condomínio de Lotes)	Lote e quadra — com denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações, se houver — indissociavelmente vinculado a uma fração ideal nas áreas comuns.	[CN-PE: art. 1491]
Fração Ideal	Expressão (ordinária ou decimal) da participação de cada lote nas áreas comuns; critérios: área do solo, potencial construtivo ou outro indicado no ato de instituição.	[LEI: CC, art. 1.358-A, § 1º] [CN-PE: art. 1491, p. ún.]
Áreas Comuns Privadas	Vias internas, calçadas, portaria, salão de festas, piscinas e áreas verdes internas que pertencem em comunhão aos condôminos, sem integrar o domínio público municipal.	[LEI: CC, art. 1.358-A] [DOUTRINA]
Convenção de Condomínio	Norma interna que disciplina rateio de despesas, administração, assembleias, sanções e regimento interno; subscrita por 2/3 das frações ideais e registrada no Livro nº 3 do RI.	[LEI: CC, arts. 1.333 e 1.334] [CN-PE: arts. 1495 e 1502-1503]
Incorporação Imobiliária	Alienação ou oneração de frações ideais de lotes futuros antes da conclusão da infraestrutura, sob a Lei 4.591/64; infraestrutura a cargo do empreendedor, equiparado ao incorporador.	[LEI: CC, art. 1.358-A, § 2º, II, e § 3º; Lei 4.591/64, arts. 28 a 32] [CN-PE: arts. 1453, 1458 e 1492]
Obrigação *Propter Rem*	Obrigação vinculada à titularidade do direito real: a contribuição recai sobre o lote e o adquirente responde pelos débitos do alienante perante o condomínio.	[LEI: CC, arts. 1.336, I, e 1.345] [DOUTRINA]

NOTA

Se a Prefeitura exigir pavimentação das vias, trata-se de exigência municipal constante do ato de aprovação, não do mínimo legal da Lei nº 6.766/1979, art. 2º, § 5º, que fala apenas em "vias de circulação". A serventia confere a conclusão da infraestrutura pelo que o ato municipal exigiu (ver Seção 08). [CARTÓRIO]

04 Não confunda: três figuras parecidas

Cotejo analítico entre Condomínio de Lotes, Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio Edilício de Casas — e duas figuras vizinhas que também geram confusão

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 último, o condomínio de lotes). [DOUTRINA] O que muda entre elas, para o Registro de Imóveis, é quem é dono das vias, o que é a unidade autônoma e de onde vem a obrigação de contribuir.

Quadro Comparativo Diferencial — as três figuras principais

Critério Jurídico	Condomínio de Lotes	Loteamento de Acesso Controlado	Condomínio Edilício de Casas
Fundamento legal principal	CC, art. 1.358-A; Lei 6.766/79, art. 2º, § 7º	Lei 6.766/79, art. 2º, § 8º	CC, arts. 1.331 e ss.; Lei 4.591/64, art. 8º, "a"
Domínio das vias internas e praças	**Privadas:** copropriedade de todos os condôminos.	**Públicas:** passam ao Município com o registro (Lei 6.766, art. 22).	**Privadas:** áreas de circulação interna em condomínio.
Natureza da unidade autônoma	**Lote de solo (terreno)**, sem obrigação de edificação imediata.	**Lote autônomo** em malha viária pública, aberta ou controlada.	**Casa** (construção concluída ou em edificação) com a parte do terreno que ocupa.
Forma de cobrança e manutenção	**Contribuição condominial** *propter rem* (CC, art. 1.336, I); crédito é título extrajudicial (CPC, art. 784, X), executado em juízo.	**Taxa de rateio por associação de moradores** (Lei 6.766/79, art. 36-A, par. único): só obriga não associados nas condições do Tema 492/STF.	**Contribuição condominial edilícia**, ordinária e extraordinária, *propter rem*.
Controle de acesso e guarita	**Deliberado pelos condôminos**, por se tratar de propriedade privada coletiva.	**Regulamentado por ato do poder público municipal** (art. 2º, § 8º); vedado impedir o acesso de pedestres ou condutores não residentes, identificados ou cadastrados.	**Livre**, por envolver dependências e terreno particulares.
Aprovação municipal exigível	Aprovação de projeto de **condomínio de lotes** com áreas comuns privadas (CN-PE, art. 1490).	Aprovação de **loteamento comum** mais o ato municipal que regulamente o controle de acesso.	Aprovação do **projeto de edificação** (habitação multifamiliar horizontal).

Duas figuras vizinhas que também aparecem no balcão

Critério Jurídico	Loteamento com incorporação de casas (Lei 4.591/64, art. 68)	Condomínio urbano simples (Lei 13.465/2017, arts. 61-63)
Fundamento legal	Lei 4.591/64, art. 68, red. Lei 14.382/2022; Lei 6.766/79, art. 2º-A	Lei 13.465/2017, arts. 61 a 63; CN-PE, arts. 1481 a 1488
O que é	Venda de lotes de loteamento ou desmembramento vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas pelo empreendedor: é incorporação.	Imóvel que **já contém** construções de casas ou cômodos, dividido em unidades com fração ideal do solo.

Critério Jurídico	Loteamento com incorporação de casas (Lei 4.591/64, art. 68)	Condomínio urbano simples (Lei 13.465/2017, arts. 61-63)
Vias	**Públicas** — não há regime de condomínio edilício (§ 1º).	Passagens internas discriminadas na matrícula; nenhuma unidade pode ser privada de acesso ao logradouro público (art. 62, § 3º).
Registro	Memorial simplificado (§ 2º) registrado na matrícula de origem do parcelamento (§ 3º).	Instituição registrada na matrícula, dispensada a convenção (art. 62); gestão de comum acordo, por instrumento particular (§ 4º).
Não confundir com	Condomínio de lotes (vias privadas) nem condomínio edilício de casas (regime edilício).	Condomínio de lotes (terreno **sem** edificação originária, unidade = lote).

Nota: a alienação de lotes de loteamento ou desmembramento vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas é incorporação (Lei 4.591/64, art. 68), mas não sujeita o conjunto ao condomínio edilício e as vias permanecem públicas (§ 1º) — não confundir com o condomínio de lotes nem com o condomínio edilício de casas. `[LEI]`

IMPORTANTE

"Loteamento fechado" não é categoria jurídica autônoma. A expressão é nome de mercado para empreendimentos murados com portaria (aparece no Enunciado 89 do CJF e em leis municipais, não na lei federal). Perante o Registro de Imóveis, o título deve indicar a figura legal adotada: **condomínio de lotes** (CC, art. 1.358-A — vias privadas; unidade = lote), **loteamento de acesso controlado** (Lei 6.766/79, art. 2º, § 8º — vias públicas), **condomínio edilício de casas** (Lei 4.591/64, art. 8º; CC, arts. 1.331 e ss. — vias privadas; unidade = casa) ou **loteamento com incorporação de casas** (Lei 4.591/64, art. 68, red. Lei 14.382/2022 — vias públicas, sem regime edilício, com memorial de incorporação na matrícula do parcelamento). Há ainda o **condomínio urbano simples** (Lei 13.465/2017, arts. 61 a 63; CN-PE, arts. 1481-1488), para imóvel já edificado com casas ou cômodos. Título que não se enquadre numa dessas figuras é devolvido para enquadramento, com nota fundamentada. `[LEI]` `[DOUTRINA]` `[CARTÓRIO]`

05 Requisitos legais do ato

Exigências substanciais e formais para a constituição e registro no Ofício de Imóveis

1. Requisitos de Fundo (Constitutivos)

- **Aprovação do Órgão Municipal Competente:** deve ser comprovada, mediante o ato administrativo respectivo e o original do projeto aprovado ([CN-PE: arts. 1490 e 1474, IV]), cujos dados o título refere (art. 309, I); exigível em imóvel urbano ou cadastrado como rural situado em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (Lei nº 6.766/79, art. 3º; CN-PE, art. 1529). O ato deve aprovar a figura do condomínio de lotes com áreas comuns privadas — e não um loteamento comum.
- **Conformidade Urbanística e Civil:** o projeto deve harmonizar-se com a legislação de uso do solo municipal e com o regime do condomínio edilício, no que couber ([LEI: CC, art. 1.358-A, § 2º, I]; [CN-PE: art. 1489]).
- **Observância da legislação urbanística:** o lote do condomínio de lotes é lote na definição da Lei nº 6.766/79 (art. 2º, §§ 4º e 7º), e o Prov. 149/CNJ o menciona entre os parcelamentos do solo urbano dessa lei (art. 440-AQ, § 1º, "c") ([LEI] [CNN-CNJ]). Os requisitos urbanísticos (Lei 6.766, arts. 3º e 4º; plano diretor e legislação municipal) são aferidos pelo Município no ato de aprovação ([LEI: CC, art. 1.358-A, § 2º, I]; [CN-PE: arts. 1489 e 1490]). A doutrina descreve o condomínio de lotes como espécie condominial de parcelamento ([DOUTRINA]). O procedimento e os documentos do registro especial de loteamento (Lei 6.766, arts. 18 e 19; CN-PE, arts. 1530 e 1531) não se aplicam à instituição — ver Seção 09-C. São incompatíveis com a figura o art. 22 da Lei 6.766 (transferência das vias ao Município) e, quanto às áreas internas, o art. 4º, I (espaços livres de uso público), salvo exigência do ato municipal de aprovação quanto a áreas externas ao perímetro ([DOUTRINA] [CARTÓRIO]).
- **Determinação Numérica da Fração Ideal:** a fração ideal de cada lote sobre as áreas comuns deve estar calculada e consignada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição, e a soma de todas as frações deve totalizar 1,0000 ([LEI: CC, arts. 1.331, § 3º, e 1.358-A, § 1º]; [CN-PE: art. 1491, caput e parágrafo único]).
- **Convenção Condominial:** subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais — na instituição originária, pelo proprietário único; promitentes compradores e cessionários equiparam-se a proprietários ([LEI: CC, arts. 1.333 e 1.334, § 2º]; [CN-PE: arts. 1502 e 1503, § 2º]) —, com o conteúdo dos arts. 1.332 (por remissão do art. 1.334, *caput*), 1.334 e 1.358-A do CC e do art. 1503 do CN-PE; registrada no Livro nº 3 ([CN-PE: arts. 1044, II, e 1495]) e averbada na matriz e nas matrículas dos lotes (arts. 1480, § 1º, e 1502, § 2º). O registro a torna oponível a terceiros (CC, art. 1.333, par. único) e é pressuposto da abertura das matrículas (arts. 1470 e 1479). Alteração: 2/3 dos votos (CC, art. 1.351; CN-PE, art. 1504), averbada no Livro 3 (art. 1044, § 1º), com firma reconhecida só do síndico (Prov. 149, art. 353-A, § 1º, I e II); alteração da instituição: unanimidade (art. 1505).

2. Forma do ato de instituição

- A lei federal não impõe forma ao ato de instituição (CC, art. 1.332: "ato entre vivos ou testamento, registrado"; Lei 4.591/64, art. 32, "i") ([LEI]).
- O CN-PE admite, para o condomínio edilício, instituição "mediante instrumento público ou particular" (art. 1474, aplicável ao condomínio de lotes por extensão — CC, art. 1.358-A, § 2º, I; CN-PE, art. 1489), mas exige escritura pública para "o negócio jurídico que promover divisão do terreno em frações ideais autônomas para fins ou não de incorporação imobiliária" (art. 309) e instrumento público de divisão no memorial de incorporação (art. 1459, VIII) ([CN-PE]).

> ***CN-PE, art. 309:*** *"Depende de formalização por escritura pública o negócio jurídico que promover divisão do terreno em frações ideais autônomas para fins ou não de incorporação imobiliária, devendo nela constar: I – a descrição completa e detalhada do empreendimento, sua localização, dados de aprovação do projeto de construção pela prefeitura Municipal, que deverá conter o número de pavimentos, a área total e comum a ser construída e o número de unidades autônomas; II – a descrição das unidades autônomas, suas características, cômodos e divisão, as áreas de propriedade exclusiva ou privativa, as áreas comuns ou de condomínio, de divisão proporcional e não proporcional, a área construída total e a fração ideal de cada unidade relativamente à área no condomínio; III – o fim a que as unidades se destinam."*

- Como a instituição do condomínio de lotes sempre divide o terreno em frações ideais (CC, arts. 1.331, § 3º, e 1.358-A, § 1º; CN-PE, art. 1491) e o seu registro constitui novos direitos reais sobre as unidades (CN-PE, art. 1479; CC, art. 108), **nesta serventia a instituição do condomínio de lotes é formalizada por escritura pública**, com ou sem incorporação, com o conteúdo dos arts. 309, I a III (adaptados ao lote: sem pavimentos ou área construída), e 1474, I a IV, do CN-PE. Título particular de instituição recebe nota de exigência fundamentada no art. 309; a serventia registra a divergência com o art. 1474 e a submete à CGJ-PE se o interessado o requerer (`[CARTÓRIO]`).
- A convenção pode ser feita por escritura pública ou instrumento particular (CC, art. 1.334, § 1º; CN-PE, art. 1503, § 1º), com firmas reconhecidas de todos os subscritores nos particulares (LRP, art. 221, II; Prov. 149, art. 353-A, § 1º, III).

NOTA

Para o balcão de notas. A escritura de instituição do condomínio de lotes deve conter: qualificação completa do(s) instituidor(es) com a indicação precisa do título de domínio e do seu registro; descrição do empreendimento e os dados do ato municipal de aprovação; discriminação e individualização de cada lote (lote e quadra, denominação, área, limites, logradouro, número e confrontações, se houver) e das partes comuns; fração ideal de cada lote em forma decimal ou ordinária; o fim a que as unidades se destinam; e a referência à convenção (CC, art. 1.332; CN-PE, arts. 309, I a III, 1474, I a IV, e 1491). `[CN-PE] [CARTÓRIO]`

3. Venda "Na Planta" (Regime de Incorporação Imobiliária)

Quando o empreendedor pretender alienar ou onerar os lotes, ou celebrar promessas de compra e venda, antes da conclusão das obras de infraestrutura, aplica-se o regime da incorporação imobiliária (CC, art. 1.358-A, § 2º, II; CN-PE, art. 1492):

- O empreendedor, equiparado ao incorporador, assume a responsabilidade pela implantação de toda a infraestrutura (`[LEI: CC, art. 1.358-A, § 3º]`; `[CN-PE: art. 1492, § 1º]`); se vender os lotes com casa a construir por ele, responde também pelas edificações (`[CN-PE: art. 1492, § 2º]`).
- É obrigatório o registro prévio do **Memorial de Incorporação Imobiliária**, com os documentos do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, no que couber, detalhados no art. 1459 do CN-PE (`[LEI: CC, art. 1.358-A, § 2º, II; Lei 4.591/64, arts. 28 a 32]`; `[CN-PE: arts. 1458, 1459 e 1492]`). O registro do memorial e o da instituição do condomínio sobre as frações ideais constituem ato registral único (Lei 4.591, art. 32, § 15; CN-PE, art. 1459, § 12).
- **Patrimônio de Afetação:** o empreendedor poderá submeter a incorporação ao regime da afetação da Lei nº 4.591/1964, arts. 31-A a 31-F (inseridos pela Lei nº 10.931/2004), aplicável ao condomínio de lotes por força do CC, art. 1.358-A, § 2º, II; constitui-se por averbação de termo firmado pelo incorporador (art. 31-B; CN-PE, arts. 1506 e 1507), garantindo a incomunicabilidade do acervo do empreendimento (`[LEI]` `[CN-PE]`; cf. `[DOUTRINA: Enunciado 625 da VIII JDC]`).

ATENÇÃO

Diretriz de Qualificação do Cartório de Sirinhaém-PE: Se o projeto apresentado tiver sido aprovado pela municipalidade sob o formato de "loteamento comum" (Lei nº 6.766/79, com vias públicas), não é possível registrar o ato como "condomínio de lotes". A característica essencial do condomínio de lotes é a manutenção das áreas coletivas em copropriedade privada, o que exige aprovação municipal expressa da figura (CN-PE, art. 1490). O título é devolvido com nota fundamentada para que o interessado obtenha a aprovação adequada ou enquadre o empreendimento na figura efetivamente aprovada ([CARTÓRIO]).

06 Áreas comuns, fração ideal e limitações

As três engrenagens estruturais do condomínio de lotes

A. Áreas de Uso Comum

Compreendem todas as parcelas do imóvel matriz não atribuídas privativamente aos lotes: sistema viário interno, guarita/portaria, depósitos de resíduos, subestações de energia, redes de distribuição de água, quadras esportivas, salões de convivência, piscinas e bosques de preservação condominial ([LEI: CC, art. 1.358-A]; [CN-PE: art. 1491]).

- **Propriedade Privada Coletiva:** não integram o domínio público; são titularizadas em copropriedade obrigatória pelos condôminos ([LEI: CC, art. 1.358-A, caput] [DOUTRINA]).
- **Indissociabilidade:** a fração ideal correspondente às partes comuns não pode ser alienada separadamente do lote nem dividida ([LEI: CC, art. 1.331, § 3º, c/c art. 1.358-A, § 2º, I]).
- **Custeio Coletivo:** a conservação das áreas comuns é rateada entre os condôminos pela contribuição de condomínio, na proporção das frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção ([LEI: CC, art. 1.336, I]).

B. Fração Ideal

A fração ideal expressa a proporção que cada lote possui sobre as áreas comuns do empreendimento. Critérios de fixação admitidos no ato de instituição ([LEI: CC, art. 1.358-A, § 1º]; [CN-PE: art. 1491, p. ún.]):

1. Proporcional à área do solo de cada lote (critério mais comum);
2. Proporcional ao potencial construtivo atribuído à unidade;
3. Outro critério indicado no ato de instituição (p. ex., igualitário).

NA PRÁTICA

Exemplo didático de cálculo *(ilustração; valores fictícios)* Empreendimento composto por 4 lotes somando 1.500 m² de solo exclusivo: os lotes 01, 02 e 03 têm 300 m² cada um; o lote 04 tem 600 m². Adotado o critério da área do solo: *Fração de cada um dos lotes 01, 02 e 03: 300 m² ÷ 1.500 m² = 0,2000 (20,00%, ou 1/5);* Fração do lote 04: 600 m² ÷ 1.500 m² = 0,4000 (40,00%, ou 2/5); *Soma das frações: 0,2000 + 0,2000 + 0,2000 + 0,4000 = 1,0000 (100%). Resultado: em regra — salvo disposição diversa da convenção (CC, arts. 1.336, I, e 1.352, parágrafo único) — o titular do Lote 04 responde por 40% das despesas comuns e tem 40% dos votos.* [LEI] (Exemplo didático; valores fictícios.)*

C. Limitações: Fachada, Altura e Regras de Ocupação

O direito de edificar sobre o lote sofre limitações de três fontes; as limitações convencionais previstas na instituição, e as administrativas e urbanísticas, são **reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes** ([CN-PE: art. 1494]); as demais regras da convenção têm publicidade pelo registro no Livro 3 e pela comunicação nas matrículas (art. 1495):

Fonte da Limitação	Conteúdo Típico das Regras	Fundamento Legal
Urbanística Municipal	Gabarito de altura máxima, recuos frontais e laterais, taxa de ocupação do solo e coeficiente de aproveitamento fixados pelo plano diretor e pela lei municipal.	[LEI: CC, art. 1.358-A, § 2º, I] [CN-PE: art. 1489]
Administrativa / Real	Servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros, em benefício do poder público, da população em geral e da paisagem urbana.	[LEI: Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º]
Convencional (Condomínio)	Padrão arquitetônico de fachada, uniformidade de muros e cercas, telhados, destinação das unidades (p. ex., vedação de atividade comercial ou industrial).	[LEI: CC, arts. 1.332, III, 1.334 e 1.336, III e IV] [CN-PE: arts. 1494 e 1495]

Nota sobre a linha "Convencional": a fachada é regida pelo CC, art. 1.336, III; a destinação das unidades, pelos arts. 1.332, III, e 1.336, IV, e a sua alteração depende de 2/3 dos votos (CC, art. 1.351; CN-PE, art. 1504). [LEI]

CAUTELA

Limite das limitações: cláusulas abusivas A convenção não pode impor restrições que aniquilem o direito de propriedade ou discriminem pessoas. Cláusulas genéricas que proíbam animais de estimação ou a entrada de crianças ou idosos, ou que fixem discriminações pessoais, tendem a ser consideradas abusivas (CC, art. 187) ou interpretadas restritivamente; sua validade é controvertida e se resolve em juízo. Na qualificação, a serventia alerta as partes; só cabe exigência quanto a cláusula de objeto manifestamente ilícito (CC, art. 166, II). [LEI: CC, arts. 166 e 187] [DOUTRINA] [CARTÓRIO]

07 Passo a passo do procedimento no cartório

Roteiro prático sequencial, da apresentação da planta à emissão das certidões individuais

O roteiro tem oito etapas. As etapas 3 e 4 são alternativas: havendo venda "na planta", o memorial de incorporação e a instituição do condomínio são registrados em ato único (etapa 3); não havendo, registra-se apenas a instituição (etapa 4). As demais etapas são comuns às duas hipóteses.

Detalhamento das 8 Etapas

1. **Aprovação Municipal do Projeto (**`[CN-PE: arts. 1490 e 1474, IV]`**):** obtenção do ato administrativo do Município de Sirinhaém que aprovou o condomínio de lotes (áreas comuns privadas), com o original do projeto aprovado, memoriais descritivos e plantas. O licenciamento ambiental, quando exigido, é pressuposto da aprovação municipal, não item registral autônomo. Em imóvel cadastrado como rural situado em zona urbana ou de expansão urbana, ver os pressupostos da FAQ 5.
2. **Conferência e saneamento da Matrícula-Matriz (**`[CN-PE: arts. 1477 e 1466/1542]`**;** `[CNN-CNJ: Prov. 149, arts. 440-AR, § 2º, e 440-AS]`**):** titularidade e disponibilidade do imóvel em nome do instituidor; correspondência entre as medidas da matrícula e as do projeto aprovado, exigida retificação se divergirem (art. 1477); unificação prévia se a gleba estiver em mais de uma matrícula (art. 1466, na incorporação; art. 1542, por analogia); averbações de saneamento que faltarem — dados pessoais e estado civil do instituidor, descrição do imóvel (CEP, logradouro), cadastros CIF/CIB e, se necessário, retificação de área — indicadas em nota devolutiva fundamentada em 10 dias (440-AR, § 2º; 440-AS, I a V).
3. **Havendo venda na planta — Registro do Memorial de Incorporação com a instituição do condomínio de lotes sobre as frações ideais, em ato registral único (**`[LEI: Lei 4.591/64, art. 32, § 15]`**;** `[CN-PE: arts. 1459, § 12, e 1492]`**;** `[CNN-CNJ: Prov. 149, art. 440-AN]`**):** o memorial é averbado nas matrículas dos lotes (art. 1465); nenhuma alienação ou oneração antes desse registro (arts. 1458 e 1462).
4. **Não havendo incorporação — Registro da Instituição do Condomínio de Lotes (**`[CN-PE: arts. 1489, 1491 e 1479]`**):** lançamento na matrícula-matriz do ato de instituição (escritura pública — Seção 05), individualizando cada lote com sua área e fração ideal e constituindo os novos direitos reais sobre as unidades.
5. **Registro da Convenção Condominial (**`[CN-PE: arts. 1044, II, 1495 e 1502]`**):** registro da convenção no **Livro nº 3 — Registro Auxiliar**, anterior ou concomitante à abertura das matrículas (arts. 1470 e 1479), com averbação na matrícula-matriz e, depois, em cada matrícula de lote (arts. 1480, § 1º, e 1502, § 2º). Uma via fica arquivada (art. 1043).
6. **Abertura das matrículas dos lotes (**`[CN-PE: arts. 1480 e 1491]`**;** `[CNN-CNJ: Prov. 149, art. 440-AQ]`**):** registradas a instituição e a convenção (arts. 1470 e 1479), abre-se uma matrícula por unidade autônoma, descrita na forma do art. 1491, com CNM, área em m², códigos CIF/CIB e dados de localização (CEP, logradouro, número do lote, quadra e nome do condomínio).
7. **Extrato das Limitações Urbanísticas, Administrativas e Convencionais (**`[CN-PE: art. 1494]`**):** averbação, nas matrículas de cada lote, do extrato das limitações convencionais previstas na instituição e das administrativas e urbanísticas impostas pelo Município (gabaritos, recuos, servidões, restrições a muros).
8. **Averbação da Conclusão da Infraestrutura (**`[CN-PE: arts. 1493 e 1472]`**):** concluídas as obras viárias, de drenagem, água, esgoto e energia, averba-se a conclusão na matriz, comunicada às matrículas dos lotes sem custo adicional. Documento hábil: ato do Município que ateste a execução das obras aprovadas (termo de verificação, recebimento ou certidão equivalente) — a norma não o nomeia; orientação por analogia ao art. 1530, V `[CARTÓRIO]`. A casa de cada lote é averbada depois, lote a lote (Seção 08).

NOTA

Prazo e forma da qualificação em cada etapa registral: registro ou nota devolutiva em 10 dias úteis (CN-PE, art. 1163); exigências formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, com os fundamentos de fato e de direito, vedadas expressões genéricas (CN-PE, art. 1185, §§ 1º e 2º). [CN-PE]

08 Da fase de obras à conclusão

Regras sobre atos intermediários, garantias e entrega das obras

A Regra de Ouro: Replicação Sem Custo Adicional (CN-PE, art. 1472)

O Código de Normas de Pernambuco contém uma norma de economia operacional para a fase de obras:

> ***CN-PE, art. 1472, caput:*** *"Após o registro da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas."*

NA PRÁTICA

Em síntese (CN-PE, art. 1472, *caput*): Após o registro da incorporação, do condomínio edilício ou do condomínio de lotes, e até que seja averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do incorporador ou a quaisquer direitos reais — inclusive garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades —, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, são realizados na matrícula de origem e replicados, **sem custo adicional**, em cada matrícula de lote eventualmente aberta. Os atos negociais referentes especificamente a um lote (compra e venda, promessa, alienação fiduciária do adquirente) são registrados na matrícula do próprio lote, com emolumentos próprios (arts. 1471 e 1480, § 2º). [CN-PE]

Os parágrafos do art. 1472 completam a regra: **§ 1º** — a conclusão do empreendimento, na incorporação e no condomínio edilício, é averbada na matriz com o habite-se da unidade principal ou documento equivalente da Prefeitura, replicada sem custo nas matrículas das unidades; **§ 2º** — a averbação de comunicação da conclusão, feita nas matrículas das unidades, esclarece que não se confunde com a averbação da construção de cada unidade, que depende do habite-se da subunidade e de documento municipal com o valor venal; **§ 3º** — do habite-se deve constar a área construída, conferida com a planta aprovada; **§ 4º** — havendo divergência, a averbação aguarda o esclarecimento e a correção; **§ 5º** — o habite-se vincula a unidade autônoma, independentemente da titularidade que dele conste. [CN-PE]

A Conclusão das Obras e a Distinção dos "Habite-se"

É indispensável distinguir as duas espécies de conclusão de obras no condomínio de lotes:

	Conclusão da infraestrutura (empreendimento)	Conclusão da casa (unidade)
O que se conclui	Vias internas, drenagem, iluminação, água, esgoto, energia.	Edificação de cada adquirente no seu lote.
Quem atesta	Município — ato que ateste a execução das obras aprovadas (a norma não nomeia o documento; orientação por analogia ao art. 1530, V) [CARTÓRIO].	Município — habite-se ou aceite-se da casa.

	Conclusão da infraestrutura (empreendimento)	Conclusão da casa (unidade)
Onde se averba	Na matrícula-matriz, comunicada às matrículas dos lotes, sem custo adicional (CN-PE, arts. 1493 e 1472).	Na matrícula do lote, a requerimento com firma reconhecida, com habite-se original ou certidão (CN-PE, art. 1443).
Observações	A comunicação esclarece que não se confunde com a averbação da construção de cada casa (art. 1472, § 2º).	Área construída conferida com o projeto e documento municipal com o valor venal (art. 1472, §§ 2º a 5º, por extensão).

09 Documentos necessários (Checklist)

Guia de conferência para o balcão e para a triagem de qualificação. Cada item indica a sua base normativa. Itens sem base lida não foram incluídos, para não gerar exigência indevida; documento adicional só pode ser exigido com fundamento expresso, em nota de exigência única, articulada e fundamentada (CN-PE, arts. 1163 e 1185, §§ 1º e 2º). [CARTÓRIO]

A · Sempre exigidos — Instituição do condomínio de lotes

☐ **Certidão atualizada de inteiro teor da matrícula-matriz da gleba**, com o instituidor como titular do domínio e disponibilidade do imóvel; se a gleba estiver em mais de uma matrícula, unificação prévia (CN-PE, art. 1466, na incorporação; art. 1542, por analogia). Antes do registro, o oficial exige as averbações de saneamento que faltarem — dados pessoais e estado civil do instituidor, descrição do imóvel, cadastros CIF/CIB, retificação de área — por nota devolutiva fundamentada em 10 dias (Prov. 149/CNJ, arts. 440-AR, § 2º, e 440-AS, I a V).

☐ **Ato de aprovação municipal do condomínio de lotes:** decreto, alvará ou ato administrativo formal da Prefeitura de Sirinhaém que aprove a figura com áreas comuns privadas — e não um loteamento comum (CN-PE, art. 1490). Se a gleba for cadastrada como rural: lei municipal que a inclua em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica e averbação da alteração de destinação, com prévia audiência do INCRA (Lei 6.766/79, art. 3º; CN-PE, arts. 1529 e 1538, § 2º) — ver FAQ 5.

☐ **Original do projeto aprovado e memorial descritivo** (CN-PE, art. 1474, IV): plantas carimbadas pelo órgão municipal, com lotes e quadras (denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações, se houver), vias e áreas comuns e o quadro de frações ideais em forma decimal ou ordinária (CN-PE, art. 1491).

☐ **Instrumento de instituição do condomínio de lotes — escritura pública** (forma: ver Seção 05), contendo a qualificação completa do(s) instituidor(es) com a indicação precisa do título de domínio e de seu registro; a discriminação e individualização dos lotes e das partes comuns; a fração ideal de cada lote; o fim a que as unidades se destinam; os dados da aprovação municipal (CC, art. 1.332; CN-PE, arts. 309, I a III, e 1474, I a IV). Cônjuge do instituidor: participa do ato quando coproprietário (art. 1474 — "do ou dos instituidores").

☐ **Convenção de condomínio:** subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais — na instituição originária, pelo proprietário único; promitentes compradores e cessionários equiparam-se a proprietários —, com o conteúdo do CC, art. 1.334 / CN-PE, art. 1503, por escritura pública ou instrumento particular com firmas reconhecidas de todos os subscritores (CC, arts. 1.333 e 1.334, §§ 1º e 2º; CN-PE, arts. 1495, 1502 e 1503, §§ 1º e 2º; LRP, art. 221, II; Prov. 149/CNJ, art. 353-A, § 1º, III), para registro no Livro nº 3 (CN-PE, art. 1044, II), pressuposto da abertura das matrículas dos lotes (arts. 1470 e 1479). Uma via fica arquivada (art. 1043).

☐ **Limitações administrativas e urbanísticas impostas pelo Município**, se houver (Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º): o ato ou documento que as comprove, para reprodução por extrato nas matrículas dos lotes (CN-PE, art. 1494; por analogia, art. 1559). As limitações convencionais constam do próprio ato de instituição.

☐ **ART/RRT dos responsáveis técnicos** pelo projeto e pelo quadro de áreas. Base direta: incorporação (CN-PE, art. 1459, XV) e desdobro (art. 1528, § 1º). Nesta serventia, exigida também na instituição sem incorporação, porque a planta subscrita por responsável técnico é o que fundamenta a especialidade dos lotes ([CARTÓRIO]). Não se exige comprovante de quitação.

B · Se houver venda "na planta" — Incorporação imobiliária

(CC, art. 1.358-A, § 2º, II; Lei 4.591/64, arts. 28 a 32; CN-PE, arts. 1458 a 1472 e 1492.) Registro em ato único com a instituição do condomínio sobre as frações ideais (Lei 4.591, art. 32, § 15; CN-PE, art. 1459, § 12).

- ☐ **Memorial e requerimento** com qualificação completa do incorporador e do proprietário (CN-PE, art. 1459, I); se o incorporador pessoa física for casado, o requerimento, com firma reconhecida, é assinado também pelo cônjuge (I, "a"); se pessoa jurídica, contrato social e certidão atualizada dos atos constitutivos (I, "b").
- ☐ **Título de propriedade do terreno registrado** (art. 1459, II; Lei 4.591, art. 32, "a").
- ☐ **Certidões relativas ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador** (Lei 4.591, art. 32, "b", "c" e "f"; CN-PE, art. 1459, III, "a" a "f"): federais (tributos federais e Dívida Ativa; Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada; Justiça Federal cível e criminal da pessoa física; SPU, se terreno de Marinha); estaduais (Fazenda; Justiça Estadual cível, execuções e criminal da pessoa física); municipais (imóvel e tributos diversos); previdenciária, quando responsável pela arrecadação; inteiro teor da matrícula com o histórico dos últimos 20 anos; protestos. Validade de 90 dias, salvo fiscais por exercício; 10 anos forenses e 5 anos de protestos; extraídas na comarca do imóvel e no domicílio do proprietário e do incorporador (art. 1459, §§ 3º a 7º; arts. 1460 e 1461).
- ☐ **Aprovação municipal do projeto** com plantas autenticadas pelo responsável técnico e assinadas por proprietário, incorporador e responsável técnico, com firmas reconhecidas (art. 1459, IV) — no condomínio de lotes, o projeto urbanístico aprovado (art. 1490).
- ☐ **Instrumento público de divisão do terreno em frações ideais autônomas**, com discriminação, descrição, caracterização e destinação dos lotes e das partes comuns (Lei 4.591, art. 32, "i"; CN-PE, arts. 309 e 1459, VIII).
- ☐ **Minuta da convenção de condomínio** (Lei 4.591, art. 32, "j"; CN-PE, art. 1459, IX). A convenção definitiva é registrada, ainda que concomitantemente, antes da abertura das matrículas (art. 1470).
- ☐ **Declarações:** parcela do preço (Lei 4.591, art. 39, II — CN-PE, art. 1459, X); prazo de carência (1459, XII); certidão de mandato público, se o incorporador não for o proprietário (1459, XI).
- ☐ **ART e RRT** dos responsáveis técnicos pelos projetos e quadros de área (1459, XV).
- ☐ **Contrato-padrão:** apresentação facultativa (1459, XIV; Lei 4.591, art. 67, §§ 3º e 4º).
- ☐ **Termo de patrimônio de afetação** (facultativo): Lei 4.591/64, arts. 31-A a 31-F; CN-PE, arts. 1506 e 1507 (requerimento por instrumento particular com firma reconhecida).

NOTA

Adaptação ao condomínio de lotes ([CARTÓRIO]): os itens do art. 1459 que pressupõem edificação — cálculo das áreas edificadas (V), memorial da obra pelos quadros da NBR 12.721 (VI), custo global da obra (VII) e vagas de garagem (XIII) — são substituídos pelo quadro de áreas dos lotes e das áreas comuns e pelo orçamento e cronograma da infraestrutura; só são exigidos na forma original se houver incorporação das casas (CN-PE, art. 1492, § 2º). Documentos em duas vias, com firmas reconhecidas nos particulares, à vista dos originais ou por cópias autenticadas/SREI (art. 1459, §§ 1º e 2º). **Fase posterior:** nenhuma alienação ou oneração de lote antes do registro do memorial (arts. 1458 e 1462); o memorial é averbado nas matrículas dos lotes (art. 1465); o incorporador averba a concretização da incorporação em 180 dias, com requerimento de firma reconhecida e prova (art. 1456), sob pena de só negociar após atualizar as certidões (art. 1455); averbada a concretização, não cabe desistência (art. 1456, § 3º).

C · O que a serventia NÃO exige — e por quê ([CARTÓRIO])

Os documentos do registro especial de loteamento — histórico vintenário, certidões pessoais do loteador, certidão de tributos do imóvel, licença de instalação, termo de verificação ou cronograma com garantia, contrato-padrão e declaração do cônjuge (Lei 6.766/79, art. 18; CN-PE, arts. 1530, 1553 e 1554) — são

exigidos pelo CN-PE **para loteamentos e desmembramentos**. A Seção VI (arts. 1489-1495) não remete a eles e nenhuma norma lida os estende à instituição do condomínio de lotes. Havendo incorporação, os correspondentes (vintenário, certidões, cônjuge do incorporador) já constam da lista B (art. 1459). Por isso esta serventia **não os exige na instituição sem incorporação**, com três ressalvas:

1. Se o ato municipal de aprovação condicionar a implantação a cronograma e garantia, licenciamento ambiental ou outra providência, exige-se a prova do cumprimento da condição como parte da comprovação da aprovação (art. 1490).
2. O edital de 3 dias com impugnação em 15 dias e o prazo de 180 dias sob pena de caducidade (CN-PE, arts. 1530, caput, e 1531) não se aplicam à instituição do condomínio de lotes.
3. O cônjuge do instituidor participa do ato quando coproprietário (art. 1474); havendo incorporação, assina o requerimento (art. 1459, I, "a"). Fora dessas hipóteses a norma não exige anuência; o CC, art. 1.647, I, incide nas alienações e onerações dos lotes.

D · Fase posterior — averbação da casa em cada lote

☐ Requerimento com firma reconhecida e habite-se ou aceite-se municipal, no original ou certidão (CN-PE, art. 1443), com a área construída conferida com o projeto aprovado e documento municipal com o valor venal (art. 1472, §§ 2º a 5º, por extensão); divergência impede a averbação (§ 4º); o habite-se vincula a unidade, independentemente da titularidade nele indicada (§ 5º).

NOTA

O que NÃO exigir (incompatível com o condomínio de lotes): termo de doação ou transferência das ruas e praças ao Município (Lei 6.766/79, art. 22 e art. 4º, I, quanto às áreas internas): no condomínio de lotes o sistema viário e as áreas comuns permanecem privados, salvo exigência municipal de área pública externa ao perímetro ([DOUTRINA] [CARTÓRIO]).

NOTA

Ressalva metodológica. A relação acima é guia de conferência. Documentos adicionais só podem ser exigidos com fundamento expresso — do caso concreto, do ato municipal de aprovação ou de norma superveniente — em nota de exigência única e fundamentada. Itens não constantes das fontes consultadas não foram incluídos, para não gerar exigência indevida. [CARTÓRIO]

10 Pontos de atenção na qualificação

Roteiro de triagem para colaboradores do cartório cruzarem documentos e requisitos

Ponto de Controle	Finalidade Jurídica	Fundamento Normativo
Aprovação Municipal Expressa	Confirmar se o ato da Prefeitura aprovou especificamente o condomínio de lotes (áreas comuns privadas), e não um loteamento tradicional.	[CN-PE: art. 1490]
Coerência Tabular da Gleba	Confrontar área, rumos e confrontações da matriz com a planta e o memorial; divergência exige retificação prévia. Exigir antes as averbações de saneamento da matriz que faltarem.	[CN-PE: art. 1477] [CNN-CNJ: Prov. 149, arts. 440-AR, § 2º, e 440-AS]
Soma das Frações Ideais	Conferência aritmética: a soma das frações de todas as unidades deve totalizar 1,0000 (100%) — decorre do conceito de fração ideal do todo comum; critérios no art. 1491, p. ún.	[LEI: CC, arts. 1.331, § 3º, e 1.358-A, § 1º] [CN-PE: art. 1491, caput e p. ún.] [CARTÓRIO]
Aptidão da Convenção Condominial	Subscrição por 2/3 das frações (ou pelo proprietário único); conteúdo do art. 1503; forma pública ou particular com firmas reconhecidas; Livro 3 antes ou junto da abertura das matrículas.	[LEI: CC, arts. 1.333-1.334] [CN-PE: arts. 1470, 1479, 1495, 1502-1503]
Privacidade das Áreas Comuns	Verificar se a documentação não trata as vias internas como bens públicos municipais.	[LEI: CC, art. 1.358-A] [DOUTRINA]
Verificação de Venda Prévia	Identificada a oferta ou comercialização de lotes com obras pendentes, condicionar o ato ao registro do memorial de incorporação, em ato único com a instituição.	[LEI: CC, art. 1.358-A, § 2º, II, e § 3º; Lei 4.591/64, art. 32] [CN-PE: arts. 1458 e 1492]
Averbação na Matriz e Notícia nos Lotes	Garantir que a conclusão da infraestrutura seja averbada na matriz e comunicada às matrículas dos lotes, sem custo adicional.	[CN-PE: arts. 1493 e 1472]
Extrato de Restrições nas Matrículas	Reproduzir por extrato, nas matrículas dos lotes, as limitações convencionais previstas na instituição e as administrativas e urbanísticas.	[CN-PE: art. 1494]
Dados obrigatórios das novas matrículas	Conferir CNM, área em m², cadastros CIF/CIB e dados de localização (CEP, logradouro, lote, quadra e nome do condomínio) em cada matrícula aberta.	[CNN-CNJ: Prov. 149, art. 440-AQ]

Vícios Comuns que Ensejam Devolução com Nota de Exigência

1. Ato municipal que aprova o empreendimento como loteamento ou desmembramento comum (vias públicas), sem aprovar a figura do condomínio de lotes com áreas comuns privadas — independentemente de o ato citar ou não o art. 1.358-A do CC (CN-PE, art. 1490);
2. Ausência ou inaptidão da convenção de condomínio para registro no Livro nº 3 (subscrição, conteúdo mínimo, forma);
3. Omissão das frações ideais ou cálculo divergente do somatório total (CC, art. 1.331, § 3º; CN-PE, art. 1491);
4. Divergência de medidas ou confrontações entre a matrícula-matriz e o projeto aprovado, sem retificação prévia (CN-PE, art. 1477);

5. Cláusula convencional de objeto manifestamente ilícito (CC, art. 166, II — p. ex., discriminação vedada em lei); cláusulas controvertidas (animais, visitantes) não são vício de registro — a serventia apenas alerta as partes;
6. Tentativa de instituir condomínio de lotes sem aprovação municipal do projeto — em imóvel urbano ou rural — ou com aparência de condomínio para afastar a Lei nº 6.766/1979 (por analogia, CN-PE, art. 1528, § 2º); tratando-se de gleba cadastrada como rural, falta de lei municipal de inclusão em zona urbana e de averbação da alteração de destinação (CN-PE, art. 1529) — ver FAQ 5. [DOUTRINA] [CARTÓRIO]
7. Instituição por instrumento particular: nota de exigência fundamentada no CN-PE, art. 309, com registro da divergência em relação ao art. 1474 e remessa à CGJ-PE, se o interessado o requerer (Seção 05) [CARTÓRIO];
8. Alienação ou oneração de lotes antes do registro do memorial de incorporação, quando houver venda na planta (CN-PE, arts. 1458 e 1462).

NOTA

Prazo e forma da exigência: registro ou nota devolutiva em 10 dias úteis (CN-PE, art. 1163); exigências formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, com os fundamentos de fato e de direito, vedadas expressões genéricas (CN-PE, art. 1185, §§ 1º e 2º). Notas subsequentes só quando surgirem elementos novos ou por cumprimento parcial (art. 1185, § 1º). [CN-PE] [CARTÓRIO]

11 CNJ × TJPE: o que diz cada norma

Análise comparativa das normas da Corregedoria Nacional e da Corregedoria-Geral da Justiça de Pernambuco

Tema	CNN/CNJ (Prov. 149/2023, até o Prov. CN 225/2026)	CN-PE (Prov. CGJ/TJPE 11/2023, até o Prov. CGJ 02/2026)
Seção própria	Não possui seção sobre condomínio de lotes; menciona-o em regras gerais.	Seção própria: Cap. X, Seção VI, arts. 1489 a 1495.
Aprovação municipal	Não trata.	Exigida, em imóvel urbano ou rural (art. 1490).
Unidade e fração ideal	Dados de localização da matrícula: lote, quadra e nome do condomínio de lotes (art. 440-AQ, § 1º, "c").	Unidade = lote e quadra + fração ideal nas áreas comuns, decimal ou ordinária (art. 1491 e p. ún.).
Incorporação	Registro único da incorporação com a instituição do condomínio especial não se confunde com a instituição e especificação (art. 440-AN).	Aplicação das disposições da incorporação (art. 1492); ato único (art. 1459, § 12); memorial e documentos (art. 1459).
Firmas e representação	Síndico representa; atas com firma só do representante; título de instituição e convenção com firmas de todos (art. 353-A, § 1º).	Convenção pública ou particular (art. 1503, § 1º); firmas reconhecidas nos particulares (art. 1459, § 1º).
Dados da matrícula	CNM, área em m², CIF/CIB, CEP, logradouro, lote e quadra (art. 440-AQ).	Abertura de uma matrícula por unidade (art. 1480).
Saneamento prévio	Nota devolutiva em 10 dias com as averbações de saneamento necessárias antes da instituição de condomínio (arts. 440-AR, § 2º, e 440-AS).	Exame de correspondência das medidas e retificação (art. 1477); nota devolutiva em 10 dias úteis (art. 1163).
Conclusão das obras	Não trata.	Averbação na matriz e comunicação aos lotes (art. 1493); replicação sem custo (art. 1472).
Extrato das limitações	Não trata.	Reprodução por extrato nas matrículas dos lotes (art. 1494).
Convenção	Firmas de todos os subscritores (art. 353-A, § 1º, III).	Livro nº 3 (arts. 1044, II, e 1495); 2/3 das frações (art. 1502); conteúdo (art. 1503); alteração (arts. 1504-1505).
Afetação	Não trata especificamente.	Arts. 1506 a 1510.
CEP	Averbação só para incluir o CEP é gratuita (art. 440-AV, p. ún.).	Não trata.
Notificação na portaria	Válida quando entregue ao funcionário da portaria (art. 440-V).	Compromissário comprador considera-se pessoalmente intimado pela entrega na portaria (art. 1571, § 4º).
Cotas na adjudicação compulsória	Não se exige prévia prova de pagamento das cotas (art. 440-AJ).	Não trata.

NOTA

Conclusão. Nas fontes consultadas não foi identificada divergência de conteúdo entre o CNN/CNJ e o CN-PE: há ausência de seção específica no CNN e seção própria no CN-PE, compatível com a lei federal. **Regra de prevalência:** se o CNJ editar provimento colidente com o CN-PE, a serventia segue o provimento do CNJ, pelo alcance nacional das normas da Corregedoria Nacional (CF, arts. 103-B, § 4º, e 236, § 1º; Lei 8.935/94, arts. 37-38), sem prejuízo de consulta à CGJ-PE no caso concreto. `[CARTÓRIO]`

12 Emolumentos: com ou sem conteúdo financeiro

Critérios de classificação dos atos — sem indicação de valores

NOTA

Aviso: Por opção da serventia, este material não informa valores; os emolumentos constam da Tabela oficial vigente em Pernambuco e são conferidos a cada ato, no balcão ou pelos canais do cartório. Este material tampouco afirma o enquadramento de cada ato em rubrica da tabela: a classificação é feita, ato a ato, à vista da tabela vigente. [CARTÓRIO]

Natureza Jurídica dos Atos Praticados

1. **Instituição do Condomínio de Lotes:** registro constitutivo (CN-PE, arts. 1479 e 1480, aplicáveis pelo art. 1489) que organiza a propriedade já titulada pelo instituidor e cria as unidades autônomas (lotes) com suas frações ideais; não há transmissão a terceiros. Havendo incorporação, o registro do memorial e o da instituição sobre as frações ideais são um só ato (Lei 4.591, art. 32, § 15; CN-PE, art. 1459, § 12), classificado conforme a tabela vigente.
2. **Alienações Posteriores dos Lotes:** as escrituras públicas ou contratos particulares (no âmbito do SFI/SFH) de compra e venda, permuta, dação em pagamento ou doação de cada lote são atos de transmissão de propriedade imobiliária, com conteúdo econômico, registrados na matrícula do lote (CN-PE, arts. 1471 e 1480, § 2º).
3. **Registro da Convenção no Livro nº 3:** ato autônomo do Registro Auxiliar, classificado conforme a Tabela de Emolumentos vigente.
4. **Replicação sem custo adicional na fase de obras (CN-PE, art. 1472):** as averbações e registros de atos do incorporador, garantias, cessões e a conclusão da infraestrutura lançados na matriz são replicados nas matrículas dos lotes sem nova cobrança pela replicação. Os negócios sobre lote específico (arts. 1471 e 1480, § 2º) têm emolumentos próprios.
5. **Averbações (conclusão da infraestrutura, extrato das limitações, construção da casa):** seguem a classificação da Tabela vigente conforme cada ato; a averbação da casa exige documento municipal com o valor venal (CN-PE, art. 1472, § 2º).
6. **Averbação só para incluir o CEP:** a averbação de descrição que sirva apenas para incluir o CEP na matrícula, sem outros elementos de especialidade objetiva, é gratuita (Prov. 149/CNJ, art. 440-AV, parágrafo único, incluído pelo Prov. CN nº 195/2025). [CNN-CNJ]

NOTA

Gratuidades legais. Gratuidades e descontos previstos em lei são aplicados quando cabíveis e comprovados. Na Reurb-S, por exemplo, a Lei nº 13.465/2017, art. 13, § 1º, isenta de custas e emolumentos, "entre outros", os atos que lista nos incisos I a VIII — inclusive a primeira averbação de construção residencial até setenta metros quadrados (V) e a aquisição do primeiro direito real sobre unidade derivada da Reurb-S (VI) —, independentemente da comprovação de tributos (§ 2º), em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades regularizadas (§ 5º). A hipótese é rara no condomínio de lotes e só incide quando comprovada a classificação do núcleo como Reurb-S. [LEI]

NA PRÁTICA

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 é feito com base na tabela oficial em vigor. [CARTÓRIO]

13 Exemplos práticos em Sirinhaém

Casos hipotéticos — nomes, empresas, números de lote e valores são fictícios, para fins didáticos; qualquer semelhança é coincidência.

Exemplo 1 — Constituição Originária de Condomínio de Lotes

A "Litoral Sul Urbanismo Ltda." é proprietária de uma gleba de 40.000 m² na zona de expansão urbana de Sirinhaém-PE. Aprovado o projeto perante a Prefeitura Municipal sob a figura do condomínio de lotes, a empresa protocola a documentação no Cartório.

- **Procedimento Prático:** Registra-se por escritura pública a instituição do "Condomínio de Lotes Recanto do Rio", com 30 lotes e fração ideal sobre as ruas internas, portaria e área de lazer (CN-PE, arts. 1490 e 1491); registra-se a convenção no Livro 3 (art. 1495); abrem-se as matrículas dos 30 lotes, cada uma com a fração ideal nas áreas comuns (arts. 1480 e 1491; Prov. 149, art. 440-AQ). As ruas permanecem de titularidade privada dos condôminos.

Exemplo 2 — Venda Prévia "Na Planta" com Incorporação

A mesma empresa, desejando financiar a obra com as receitas dos compradores, oferta os lotes antes de implantar as vias, a drenagem e a iluminação pública.

- **Procedimento Prático:** O Cartório exige o registro prévio do **Memorial de Incorporação** (Lei 4.591/64, art. 32; CN-PE, art. 1458), com os documentos do art. 1459 do CN-PE no que couber (Seção 09-B), em ato único com a instituição do condomínio de lotes (art. 32, § 15; CN-PE, art. 1459, § 12); nenhum lote pode ser alienado ou onerado antes (arts. 1458 e 1462), e a concretização deve ser averbada em 180 dias (art. 1456). A infraestrutura fica a cargo da empreendedora, equiparada ao incorporador (CC, art. 1.358-A, § 2º, II, e § 3º; CN-PE, art. 1492, § 1º). A empresa opta pelo patrimônio de afetação (Lei nº 4.591/64, arts. 31-A a 31-F; CN-PE, arts. 1506-1507), blindando o empreendimento de dívidas estranhas à obra (`CC, art. 1.358-A, § 2º, II, e § 3º; Enunciado 625 da VIII JDC`).

Exemplo 3 — Cobrança de Cota: Condomínio de Lotes × Loteamento de Acesso Controlado

No "Condomínio de Lotes Recanto do Rio", um proprietário não reside no local e alega desinteresse em utilizar a piscina e a guarita, recusando-se ao pagamento do boleto mensal.

- **Consequência Jurídica:** Por ser condomínio de lotes, a contribuição é obrigação legal *propter rem* (CC, arts. 1.336, I, e 1.345, c/c art. 1.358-A, § 2º, I). O débito é cobrado em execução judicial, como título executivo extrajudicial (CPC, art. 784, X; Enunciado 100 da I JDPC).
- **Contraste:** Caso se tratasse de loteamento de acesso controlado administrado por associação de moradores, a cobrança contra não associado só seria possível após a Lei nº 13.465/2017 (ou lei municipal anterior) e apenas contra quem (i) aderiu ao ato constitutivo ou (ii) adquiriu o lote com o ato constitutivo da obrigação já registrado no RI (Tema 492/STF, RE 695.911/SP; Lei 6.766/79, art. 36-A).

Exemplo 4 — Padrão Construtivo e Altura das Casas

A convenção do condomínio, em consonância com as diretrizes urbanísticas de Sirinhaém, estipulou gabarito máximo de 2 pavimentos (térreo e primeiro andar), recuo frontal de jardim e telhado cerâmico tradicional. O proprietário do Lote 08 apresenta projeto particular pretendendo construir prédio residencial

de 4 andares em alvenaria aparente.

- **Consequência Prática:** As limitações foram reproduzidas por extrato na matrícula do Lote 08 (CN-PE, art. 1494) e, registrada a convenção, vinculam os condôminos e seus sucessores (CC, art. 1.333, par. único). O descumprimento sujeita o condômino à multa do CC, art. 1.336, § 2º, e às medidas judiciais do condomínio; o Município, por sua vez, nega a licença por desconformidade com o gabarito da legislação urbanística — não pela convenção. Os meios de impugnação são matéria [DOUTRINA].

Exemplo 5 — Frações Ideais Diferenciadas e Rateio das Despesas

No mesmo condomínio, existem 28 lotes convencionais de 300 m² e 2 lotes especiais de esquina com 600 m² cada um. O instituidor adotou a proporção de área de solo para a fração ideal.

- **Consequência Prática:** Os lotes de esquina possuem fração ideal equivalente ao dobro da fração dos lotes convencionais. Consequentemente, o rateio mensal de conservação e obras é pago em proporção dobrada por esses dois lotes, salvo estipulação diversa na convenção (CC, art. 1.336, I, e art. 1.358-A, § 1º; CN-PE, art. 1491, p. ún.).

Exemplo 6 — Garantia sobre o empreendimento × financiamento do comprador (art. 1472)

Durante a implantação da infraestrutura, o incorporador dá em garantia ao banco financiador da obra o empreendimento e, depois, vende o Lote 15 a um comprador que o financia com alienação fiduciária.

- **Cenário (a) — garantia do incorporador sobre o empreendimento:** registra-se na matrícula-matriz e replica-se, sem custo adicional, nas matrículas dos lotes já abertas (CN-PE, art. 1472). Constituída antes da venda do Lote 15, o adquirente o recebe gravado ou com a liberação do credor; o incorporador não pode onerar lote já alienado.
- **Cenário (b) — compra e venda do Lote 15 com alienação fiduciária pelo comprador:** registra-se na matrícula do Lote 15, com emolumentos próprios (CN-PE, arts. 1471 e 1480, § 2º).
- Ao final, a conclusão da infraestrutura averbada na matriz é comunicada ao Lote 15 sem custo adicional (arts. 1472 e 1493).

14 Perguntas frequentes (FAQ)

Dúvidas comuns do cliente, respondidas em linguagem direta

1. É lícito fechar o perímetro com muros e instalar portaria de controle?

Sim. No condomínio de lotes, as vias, acessos e áreas de lazer são propriedade privada dos condôminos, sendo legal a instalação de portaria e cancelas para controle de entrada, desde que observadas as limitações administrativas e os direitos reais que o Município tenha instituído sobre os lotes (`Lei nº 6.766/79, art. 4º, § 4º`). A notificação ou intimação registral entregue ao funcionário da portaria vale como pessoal (CN-PE, art. 1571, § 4º; Prov. 149, art. 440-V).

2. A Prefeitura passa a ser dona das ruas internas?

Não. A regra do art. 22 da Lei nº 6.766/1979 (que transfere ao domínio do Município, com o registro, as vias, praças, espaços livres e áreas de equipamentos públicos) aplica-se aos loteamentos. No condomínio de lotes, as vias e praças internas permanecem em copropriedade privada dos condôminos, salvo área pública externa ao perímetro que o ato municipal de aprovação tenha exigido.

3. O proprietário é obrigado a pagar a contribuição de condomínio mesmo que não use a área de lazer?

Sim. Trata-se de obrigação *propter rem* imposta a todo condômino em virtude de sua copropriedade nas coisas comuns (CC, arts. 1.336, I, e 1.345), exatamente como ocorre em condomínios de edifícios verticais. A contribuição decorre da disponibilidade da infraestrutura e da manutenção patrimonial, não da fruição individual.

4. É juridicamente viável transformar um loteamento fechado antigo em condomínio de lotes?

Depende — é caminho juridicamente difícil. Em loteamento registrado, as vias e praças são bens públicos do Município desde o registro (Lei 6.766/79, art. 22) e só saem dessa condição por desafetação na forma da lei (CC, art. 100) `[LEI]`. Para virar condomínio de lotes, elas teriam de ser desafetadas e transferidas aos condôminos por lei municipal, com aprovação de projeto de condomínio de lotes (CN-PE, art. 1490) e concordância de todos os proprietários, pois cada lote é propriedade autônoma e não há mecanismo majoritário para lhes impor fração ideal e encargos (por analogia, CN-PE, art. 1533) `[DOUTRINA]`. Mera concessão ou permissão de uso das vias não transforma o loteamento em condomínio: mantém-no como loteamento de acesso controlado (Lei 6.766, art. 2º, § 8º). Cada caso é analisado individualmente `[CARTÓRIO]`.

5. O condomínio de lotes pode ser implantado em imóvel de zona rural?

Sim, com pressupostos. O CN-PE (art. 1490) admite o registro do condomínio de lotes "tanto em imóvel rural quanto urbano", sempre com a aprovação do órgão municipal competente. Como os lotes se destinam a moradia ou comércio (Lei 6.766/79, art. 2º, §§ 4º e 7º), trata-se de parcelamento para fins urbanos, admitido somente em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica definida

pelo plano diretor ou por lei municipal (Lei 6.766, art. 3º). Se o imóvel for cadastrado como rural, o registro exige: lei municipal que o inclua nessas zonas e averbação da alteração de destinação de rural para urbano (CN-PE, art. 1529, I e II), com prévia audiência do INCRA (art. 1538, § 2º), além da aprovação municipal do condomínio de lotes (art. 1490). Sem esses pressupostos, o pedido é tratado como possível burla à Lei 6.766 (Seção 10, vício 6). Condomínio com destinação rural (sem alteração para urbano) não é regulado pelas normas lidas; a serventia registra a lacuna e trata o caso concreto com consulta à CGJ-PE `[CARTÓRIO]`.

6. A convenção de condomínio é obrigatória para o registro?

Sim. A convenção é obrigatória (CC, art. 1.333) e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais — na instituição pelo proprietário único, por ele (CC, art. 1.334, § 2º; CN-PE, art. 1502). Registrada no Livro nº 3 (CN-PE, arts. 1044, II, e 1495) e averbada na matriz e nas matrículas dos lotes (arts. 1480, § 1º, e 1502, § 2º), torna-se oponível a terceiros (CC, art. 1.333, par. único) e é pressuposto da abertura das matrículas (arts. 1470 e 1479) — o registro pode ser concomitante ao da instituição, não é obrigatoriamente simultâneo. Na incorporação, o memorial é instruído com a minuta (Lei 4.591, art. 32, "j"); a convenção definitiva é registrada antes da abertura das matrículas.

7. A instituição do condomínio de lotes pode ser feita por instrumento particular?

Nesta serventia, a instituição é formalizada por escritura pública (CN-PE, art. 309; CC, art. 108), com ou sem incorporação, porque o ato divide o terreno em frações ideais e constitui novos direitos reais (CN-PE, arts. 1479 e 1491). A convenção, sim, pode ser por instrumento particular com as firmas reconhecidas de todos os subscritores (CC, art. 1.334, § 1º; CN-PE, art. 1503, § 1º; Prov. 149, art. 353-A, § 1º, III). Título particular de instituição recebe nota de exigência fundamentada; a divergência com o art. 1474 do CN-PE é registrada e pode ser submetida à CGJ-PE a pedido do interessado (Seção 05) `[CARTÓRIO]`.

15 Quadro-resumo e fluxograma

Resumo Comparativo Rápido

Condomínio de Lotes	Loteamento Comum
Ruas e praças internas são **privadas** (CC, art. 1.358-A).	Ruas e praças são **públicas** desde o registro (Lei 6.766/79, art. 22).
Contribuição condominial *propter rem* (CC, art. 1.336, I); crédito é título extrajudicial (CPC, art. 784, X).	Sem contribuição condominial; taxa de associação só obriga associados ou anuentes (Tema 882/STJ) e, no acesso controlado, nas condições do Tema 492/STF (Lei 6.766, art. 36-A).
Regime do condomínio edilício, no que couber (CC, art. 1.358-A, § 2º, I); incorporação, se houver venda na planta (§ 2º, II).	Lei nº 6.766/1979 e legislação municipal; registro especial (Lei 6.766, art. 18; CN-PE, arts. 1530-1531).
Convenção registrada no Livro nº 3 (CN-PE, arts. 1044, II, e 1495).	Não há convenção de condomínio.
Cada lote tem fração ideal nas áreas comuns (CN-PE, art. 1491).	Lotes autônomos, sem fração comum.

Fluxo Operacional no Registro de Imóveis

1. **Empreendedor → Prefeitura de Sirinhaém:** submete o projeto urbanístico do condomínio de lotes (e o licenciamento ambiental, quando exigido pelo Município).
2. **Prefeitura → Empreendedor:** emite o decreto, alvará ou ato administrativo de aprovação do condomínio de lotes com áreas comuns privadas (CN-PE, art. 1490).
3. **Empreendedor → Cartório (RI):** apresenta certidão da matrícula-matriz, ato de aprovação e original do projeto, escritura pública de instituição e convenção — e, havendo venda na planta, o memorial de incorporação com os documentos do art. 1459 do CN-PE (Seção 09-B).
4. **Cartório:** qualifica o título (CN-PE, arts. 1489-1495; Prov. 149, arts. 440-AR e 440-AS) e, em 10 dias úteis, registra ou emite nota de exigência única e fundamentada (CN-PE, arts. 1163 e 1185).
5. **Cartório:** registra a instituição na matrícula-matriz — em ato único com o memorial de incorporação, se houver (Lei 4.591, art. 32, § 15; CN-PE, art. 1459, § 12) — e a convenção no Livro nº 3 (art. 1495).
6. **Cartório:** abre uma matrícula para cada lote, com os dados do art. 440-AQ do Prov. 149 (CNM, área, CIF/CIB, CEP, logradouro, lote, quadra e nome do condomínio) e a fração ideal (CN-PE, arts. 1480 e 1491).
7. **Cartório:** averba, em cada matrícula de lote, o extrato das limitações convencionais, administrativas e urbanísticas (CN-PE, art. 1494) e a comunicação do registro da convenção (arts. 1480, § 1º, e 1502, § 2º).
8. **Cartório → Empreendedor:** entrega as certidões das matrículas individuais.
9. **Empreendedor ↔ Comprador:** celebram escritura pública ou contrato de compra e venda do lote, registrado na matrícula do lote (CN-PE, art. 1471); a contribuição *propter rem* acompanha o lote (CC, art. 1.345).
10. **Empreendedor → Cartório:** concluída a infraestrutura, apresenta o ato municipal que a atesta; a conclusão é averbada na matriz e comunicada às matrículas dos lotes, sem custo adicional (CN-PE, arts. 1493 e 1472). A casa de cada lote é averbada depois, a requerimento do seu titular (art. 1443).

16 Fontes e referências

1. Legislação Federal

- Código Civil (Lei nº 10.406/2002) — arts. 99, 100, 108, 166, 187, 1.331 a 1.358 (condomínio edilício, aplicável no que couber — em especial arts. 1.332 a 1.336, 1.345, 1.347, 1.351 e 1.352) e 1.358-A (condomínio de lotes; § 2º com a redação da Lei nº 14.382/2022); art. 1.647.
- Lei Federal nº 6.766/1979 — Parcelamento do Solo Urbano (arts. 2º, §§ 1º, 4º, 5º, 7º e 8º; 2º-A; 3º; 4º, § 4º; 18; 22; 26 e 36-A).
- Lei Federal nº 13.465/2017 — arts. 13 (Reurb-S, gratuidades), 58 (insere o art. 1.358-A no CC), 61 a 63 (condomínio urbano simples) e 78 (altera a Lei nº 6.766/1979).
- Lei Federal nº 4.591/1964 — Condomínio e Incorporações Imobiliárias (arts. 8º, 28 a 32, 31-A a 31-F e 68, este com a redação da Lei nº 14.382/2022).
- Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) — art. 784, X (título executivo extrajudicial: crédito de contribuições de condomínio edilício, previstas na convenção ou aprovadas em assembleia, documentalmente comprovadas).
- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) — art. 221, II (reconhecimento de firma nos instrumentos particulares).

2. Normas Administrativas e Correcionais

- **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (CN-PE)** — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023, com alterações posteriores (até o Provimento CGJ nº 02, de 19/02/2026), Capítulo X, Seção VI, arts. 1489 a 1495 e complementares (arts. 308-309, 1043-1044, 1163, 1185, 1443, 1455-1472, 1474-1480, 1502-1507, 1527-1531, 1538, 1542, 1553-1554, 1559 e 1571, § 4º). portal.tjpe.jus.br/web/corregedoria/cartorios/codigo-de-normas
- **Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial (CNN/CNJ)** — Provimento CNJ nº 149/2023, consolidado pelas atualizações subsequentes até o Provimento CN nº 225/2026 (arts. 353-A — Prov. 183/2024; 440-V e 440-AJ — Prov. 150/2023; 440-AN — Prov. 169/2024; 440-AQ a 440-AV — Prov. 195/2025). atos.cnj.jus.br

3. Jurisprudência (fonte oficial)

- **STF — RE 695.911/SP (Tema 492):** inconstitucionalidade da cobrança, por associação, de taxa de manutenção de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até a Lei nº 13.465/2017 ou lei municipal anterior; a partir daí, cotização em loteamentos de acesso controlado nas hipóteses (i) e (ii) da tese. J. 15/12/2020; DJe 19/04/2021; trânsito em julgado 07/05/2022. portal.stf.jus.br
- **STJ — REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP (Tema 882 dos Recursos Repetitivos, 2ª Seção, j. 11/03/2015):** as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. scon.stj.jus.br

4. Doutrina e Enunciados

- **Conselho da Justiça Federal (CJF):**
- *Enunciado nº 89 da I Jornada de Direito Civil (2002):* aplicação, no que couber, dos arts. 1.331 a 1.358 do CC aos condomínios assemelhados (anterior ao art. 1.358-A). cjf.jus.br/enunciados/enunciado/717

- *Enunciado nº 625 da VIII Jornada de Direito Civil (2018):* a incorporação que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, na forma da lei especial.
- *Enunciado nº 100 da I Jornada de Direito Processual Civil (2017):* o art. 784, X, do CPC compreende os condomínios verticais e os horizontais de lotes (art. 1.358-A do CC). cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1021
- *Enunciado nº 26 da I Jornada de Direito Notarial e Registral (2022):* o condomínio urbano simples não se limita a imóveis residenciais.
- **Doutrina Especializada** *(referências a confirmar — ano, veículo e URL não conferidos em fonte primária)*:
- 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.*
- Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo. *Condomínio de lotes: definição, distinções e perspectivas dogmáticas.*

5. Observação metodológica

As citações de lei indicam artigo, parágrafo e inciso conforme a redação vigente em 15/09/2026 (CC, art. 1.358-A, § 2º, na redação da Lei nº 14.382/2022). A jurisprudência e os enunciados foram conferidos em fonte oficial; os textos entre aspas são literais. Onde não havia previsão normativa específica, o material registrou a ausência em vez de preencher a lacuna (Seções 09-C e 14, FAQ 5). Doutrina é apresentada como orientação, nunca como norma; as diretrizes próprias da serventia vêm sempre com a etiqueta `[CARTÓRIO]` e a razão declarada.

17 Registro de alterações desta edição

Edição revisada em 15/09/2026, a partir da auditoria em três dimensões (lei, normas administrativas e coerência interna) do material anterior e do cotejo com a versão em PDF que circula na serventia. Cada item indica onde, o que mudou e o fundamento. Severidade: G = grave; M = médio; L = leve.

Correções graves

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
G01	Seções 02, 03, 05, 10, 13	CC, art. 1.358-A, § 2º: da redação revogada de 2017 para a da Lei 14.382/2022 (incisos I e II); Lei 4.591 aplicada diretamente, no que couber, e não "subsidiariamente".	CC, art. 1.358-A, § 2º, I e II, e § 3º; Lei 4.591, arts. 28-32 e 32, § 15
G01	Seção 02	Art. 1492 do CN-PE transcrito com o caput incondicionado e os §§ 1º e 2º; retirado "urbana básica e complementar" do § 3º do art. 1.358-A.	CN-PE, arts. 1453, 1458 e 1492; CC, art. 1.358-A, § 3º
G02	Seções 02, 04, 13, 16	Tema 492/STF citado com a tese literal; retiradas "estritamente ao loteamento de acesso controlado", "condicionantes de filiação" e "loteamento fechado"; impacto com as hipóteses (i) e (ii).	Tese literal do RE 695.911/SP; Lei 6.766, art. 36-A; CC, art. 1.336, I
G03	Seção 09	Retirada a "Base: CN-PE, art. 1530" (regra de loteamento) e, da instituição sem incorporação, vintenário, tributos, licença de instalação, cronograma com garantia, contrato-padrão e vênia.	CN-PE, arts. 1489-1495 (sem remissão), 1530-1531, 1553-1554, 1474
G03	Seção 09	Certidões da incorporação com a fonte correta (Lei 4.591, art. 32; CN-PE, art. 1459), não o art. 18 da Lei 6.766; "todos os documentos do art. 32" → "no que couber", com nota de adaptação.	Lei 4.591, art. 32; CN-PE, art. 1459, I-XV e §§
G03	Seções 02, 05, 07, 09	Bloco C "o que não se exige e por quê" com três ressalvas; lista D (casa); ressalva metodológica restaurada do PDF; etapas 1 e 2 e requisito da Lei 6.766 reescritos.	CN-PE, arts. 1443, 1466, 1472, 1477, 1490; Lei 6.766, arts. 3º e 4º, § 4º; Prov. 149, arts. 440-AR, § 2º, e 440-AS

Correções médias

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
M01	Como ler; Seções 11, 16	Provimento do CN-PE corrigido de "08/2024" para Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023, com alterações até o Prov. CGJ 02/2026.	Cabeçalho do texto consolidado do CN-PE
M02	Seções 01, 04, 13	"Execução extrajudicial" → execução judicial de título executivo extrajudicial; efeitos legais reetiquetados de [DOUTRINA] para [LEI]; retirado "segurança jurídica inquestionável".	CPC, art. 784, X; CC, arts. 1.333, 1.336, 1.345 e 1.347; Enunciado 100 da I JDPC
M03	Seções 01, 06, 13	Ressalvas de ficção dos exemplos reinseridas (empreendimento, nomes e valores fictícios).	Versão PDF (ressalvas existentes)
M04	Seções 02, 16	Enunciado 89 com o texto literal ("loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo"); retirados "vilas particulares" e "aplicação analógica".	Texto do Enunciado 89 (cjf.jus.br)
M05	Seções 02, 05, 09, 13	Patrimônio de afetação com a sede legal correta (Lei 4.591, arts. 31-A a 31-F, inseridos pela Lei 10.931/2004); Enunciado 625 literal, sem remissão inventada; etiquetas [LEI]/[CN-PE].	Lei 4.591, Cap. I-A; CN-PE, arts. 1506-1507; Enunciado 625
M06	Seções 02, 04	Art. 36-A da Lei 6.766 descrito conforme o texto (vinculação à administração de imóveis; cotização pelos atos constitutivos) e incluído no quadro de cobrança.	Lei 6.766, art. 36-A e par. único
M07	Seções 02, 07, 10, 11, 14	Prov. 149: art. 440-AQ com a numeração correta (§ 1º, "c"); incluídos arts. 353-A, 440-AN, 440-AR/AS, 440-AV, 440-V e 440-AJ; retirada a "vigência subsidiária da legislação federal".	Prov. 149, arts. 353-A, 440-AN, 440-AQ, 440-AR, 440-AS, 440-AV, 440-V, 440-AJ
M07	Seção 11	Seção 11 convertida em tabela de pontos de contato CNN/CNJ × CN-PE, com callout de conclusão.	Idem; CN-PE, art. 1571, § 4º
M08	Seções 02, 03, 04, 06	Expressões legais restauradas: "vias de circulação" (sem "pavimentadas/estruturadas"); controle de acesso "regulamentado por ato do poder público municipal"; art. 4º, § 4º, com o texto legal.	Lei 6.766, art. 2º, §§ 5º e 8º, e art. 4º, § 4º

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
M09	Seções 02, 04, 16	Retirado o binário "condomínio de lotes ou loteamento de acesso controlado" e a "pronta recusa"; incluídas as figuras do art. 68 da Lei 4.591 e do condomínio urbano simples, com segunda tabela.	Lei 4.591, arts. 8º e 68; Lei 13.465, arts. 61-63; CN-PE, arts. 1481-1488
M10	Seções 02, 05, 09, 14	Forma do ato: retirado o parêntese que admitia instrumento particular "se submetido à Lei 4.591"; novo subitem — escritura pública, com ou sem incorporação; convenção livre (P6).	CN-PE, arts. 309, 1459, VIII, 1474, 1479, 1491, 1503, § 1º; CC, arts. 108, 1.331, § 3º, 1.332, 1.334, § 1º
M11	Seções 05, 07, 12, 13	Memorial de incorporação e instituição deixaram de ser atos sucessivos: ato registral único; etapas 3 e 4 do roteiro tornadas alternativas.	Lei 4.591, art. 32, § 15; CN-PE, arts. 1459, § 12, 1465, 1458 e 1462; Prov. 149, art. 440-AN
M12	Seções 05, 10, 14	Convenção: quórum de 2/3; arts. 1.332/1.333/1.334 do CC e 1502-1505 do CN-PE; "simultaneamente registrada" → anterior ou concomitante; vício 2 reescrito; callout de prazo e forma da exigência.	CC, arts. 1.333, 1.334, 1.351; CN-PE, arts. 1044, 1163, 1185, 1470, 1479, 1480, 1495, 1502-1505
M13	Seções 06, 10	Cláusulas abusivas: retirados "absolutamente nulas" e "jurisprudenciais"; validade controvertida; exigência só para objeto manifestamente ilícito; vício 5 reescrito.	CC, arts. 166, II, e 187
M14	Seções 02, 08, 12, 13	Art. 1472: caput transcrito literalmente, §§ 1º a 5º descritos; caixa das duas conclusões em tabela; Exemplo 6 em dois cenários (garantia do incorporador × financiamento do comprador).	CN-PE, arts. 1471, 1472, 1480, § 2º, 1493, 1443, 1530, V
M15	Seção 12	Emolumentos: suprimidos "ato cadastral", "sem valor declarado", "sem conteúdo financeiro", "isenção", "determinação regulamentar" e "atualizações anuais"; sem enquadramento de rubrica.	CN-PE, arts. 1472, 1479; Lei 13.465, art. 13, § 1º; tabela não conferida (P1)
M16	Seção 12	Art. 440-AV atribuído ao Prov. 149/CNJ, não a "lei estadual (CN-PE)".	Prov. 149, art. 440-AV, par. único (Prov. 195/2025)

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
M17	Seção 14	FAQ 4: "Depende — caminho difícil"; base legal da desafetação; retirados "100%" e "concessão onerosa"; analogia com o art. 1533 do CN-PE.	Lei 6.766, arts. 2º, § 8º, e 22; CC, art. 100; CN-PE, art. 1533
M18	Seções 02, 05, 07, 09, 10, 14	Zona rural: FAQ 5 "Sim, com pressupostos"; "imóvel rural" lido como situação cadastral; vício 6 ampliado; destinação rural registrada como lacuna.	CN-PE, arts. 1490, 1528, § 2º, 1529, 1538, § 2º; Lei 6.766, arts. 2º, §§ 4º e 7º, e 3º
M19	Seção 09-B	Certidões da incorporação: retirada a remissão ao art. 18 da Lei 6.766; incluído o proprietário do terreno; mantida a certidão trabalhista.	Lei 4.591, art. 32, "b"; CN-PE, arts. 1459, III, 1460 e 1461
M20	Seções 01, 04, 06, 07, 08, 11, 15	Desenhos em caracteres de caixa e diagramas mermaid convertidos em callouts, tabelas e listas numeradas, sem perda de conteúdo (8 elementos).	Requisito do conversor da casa; decisão (d) da lista final

Correções leves

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
L01	Seções 01, 02, 14	Art. 22 da Lei 6.766 com o rol legal (vias, praças, espaços livres, áreas de equipamentos), sem "áreas verdes"; uso comum do povo × uso especial.	Lei 6.766, art. 22; CC, art. 99, I e II
L02	Seção 02	Art. 1489: "parâmetros urbanísticos" sem restringir a "legislação municipal".	CN-PE, art. 1489
L03	Seções 02, 03, 09	Art. 1491: lista completa da unidade (denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações, "se houver"); retirado "área privativa".	CN-PE, art. 1491
L04	Seções 05, 10	Retirados "o título deve conter expressa aprovação ... outorgando a licença" e o vício "sem referência expressa ao art. 1.358-A".	CN-PE, arts. 309, I, 1474, IV, 1490
L05	Seção 06	Rateio e voto proporcionais com a ressalva "salvo disposição diversa da convenção"; soma das frações = 1,0000 no exemplo.	CC, arts. 1.336, I, e 1.352, par. único

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
L06	Seção 06	Vedação de atividade comercial fundada na destinação (CC, arts. 1.332, III, e 1.336, IV), não só na fachada.	CC, arts. 1.332, 1.336, 1.351; CN-PE, art. 1504
L07	Seções 06, 13	Art. 1494 com "previstas na instituição"; Exemplo 4 sem "eficácia real perante o Município" nem embargo pela convenção; multa do CC, art. 1.336, § 2º.	CN-PE, arts. 1494 e 1495; CC, arts. 1.333, par. único, e 1.336, § 2º
L08	Seções 02, 07	Etapa 6 nos arts. 1480 e 1491; etapa 8 sem "habite-se" da infraestrutura; documento hábil como orientação [CARTÓRIO]; art. 1493 sem "certidão".	CN-PE, arts. 1480, 1491, 1493, 1530, V
L09	Seção 10	Soma das frações fundada no conceito de fração ideal e etiquetada [CARTÓRIO] quanto à conferência aritmética.	CC, art. 1.331, § 3º; CN-PE, art. 1491
L10	Seção 11	"Primazia hierárquica em nível federal" → "alcance nacional"; "harmonia plena" → ausência de divergência identificada.	CF, arts. 103-B, § 4º, e 236, § 1º; Lei 8.935/94, arts. 37-38
L11	Seção 13	Exemplo 2 sem "todos os documentos do art. 32"; registro do memorial em ato único; concretização em 180 dias.	Lei 4.591, art. 32; CN-PE, arts. 1456, 1458, 1459, § 12, 1462
L12	Seções 01, 13, 15	Nome do empreendimento uniformizado ("Condomínio de Lotes Recanto do Rio"); Exemplo 1 com a abertura das matrículas.	Versão PDF; CN-PE, arts. 1480 e 1491
L13	Seção 14	FAQ 1 com a expressão legal (limitações administrativas e direitos reais instituídos pelo Município) e a notificação na portaria.	Lei 6.766, art. 4º, § 4º; CN-PE, art. 1571, § 4º; Prov. 149, art. 440-V
L14	Sumário; Seção 16; esta seção	Quadro "Base normativa e data de fechamento"; URLs do CN-PE e do CNJ; datas do RE 695.911; observação metodológica; doutrina "a confirmar"; registro de alterações.	Versão PDF (Seção 16); fechamento em 15/09/2026

Acréscimos decorrentes das correções acima: FAQ 7 (forma do ato) e vícios 7 e 8 da Seção 10 (instrumento particular; alienação antes do memorial) — desdobram M10 e M11.

Achados não aplicados e motivo

Achado	Motivo
"Contradição interna" alegada entre a FAQ 5 e o vício 6	Não havia contradição: o vício trata da gleba rural sem aprovação; a FAQ condiciona o registro à aprovação. Corrigida apenas a incompletude (M18).
"Nenhuma norma prevê licença de instalação"	Falso: o CN-PE, art. 1553, a exige — mas só para loteamentos e desmembramentos. Retirada do checklist por esse fundamento, não pelo alegado.
Manter licença de instalação, cronograma com garantia, certidões pessoais do instituidor, contrato-padrão e vênia "por analogia ao art. 1530/1553"	Não adotada a analogia com o registro especial de loteamento: a Seção VI do CN-PE não remete a esses dispositivos; na incorporação, já constam do art. 1459 (lista B). Ver Seção 09-C.
Afirmar como admitido o condomínio de lotes com destinação rural	Nenhuma norma lida o regula; a cartilha registra a lacuna (FAQ 5).
"Validade de cláusulas é matéria exclusivamente judicial"	Generalização descartada: o oficial pode devolver cláusula de objeto manifestamente ilícito (CC, art. 166, II).
"Trocar 1.332 por 1.333" na convenção	O CC, art. 1.334, caput, remete ao 1.332; acrescentado o 1.333, mantido o 1.332.
"Instrumento particular quando não houver divisão em frações ideais"	Hipótese vazia: no condomínio de lotes sempre há divisão em frações (CC, art. 1.331, § 3º; CN-PE, art. 1491).
"Projeto de edificação multifamiliar" seria erro	"Habitação multifamiliar horizontal" é categoria urbanística usual; mantido.
Fundar o callout de exigências em LRP, art. 198, e Prov. 149, art. 440-AR, § 2º	O 440-AR, § 2º, é específico do saneamento da matriz; a base geral da nota de exigência é o CN-PE, arts. 1163 e 1185. Cada um usado no seu lugar.
"Cotização associativa só existe no loteamento de acesso controlado"	Em loteamento comum pode haver associação, regida pelo Tema 882/STJ; redação da Seção 15 contempla as duas hipóteses.
Citar a Lei 10.169/2000 (emolumentos)	Não conferida em fonte; não citada.
"Termo de verificação/recebimento" como documento previsto no art. 1493	O art. 1493 não nomeia documento; mantido só como orientação [CARTÓRIO] por analogia ao art. 1530, V.
Retirar a certidão trabalhista da lista B	O CN-PE, arts. 1459, III, "a", 2, e 1461, a exige.
Vênia conjugal só pelo CC, art. 1.647	Na incorporação, o CN-PE, art. 1459, I, "a", exige a assinatura do cônjuge do incorporador pessoa física.
"Não afirmar que o art. 320-H do Prov. 149 alcança a instituição"	Sem objeto: a cartilha não cita o art. 320-H.
Analogia com o CN-PE, art. 1505, para a conversão de loteamento (FAQ 4)	Analogia frágil; adotado o art. 1533 (alteração de loteamento: acordo com adquirentes e aprovação pública).
Não citar o § 3º do art. 1472 para a casa	Resolvido: casa averbada pelo art. 1443 (regra geral) com o art. 1472, §§ 2º a 5º, por extensão.
Rubrica "sem valor declarado"	Não verificável (sem tabela nos arquivos); afirmação suprimida.

Pendências

#	Item	Situação e providência
P1	Tabela de Emolumentos de Pernambuco	Não verificável (sem arquivo local). A cartilha não afirma enquadramento de rubrica; se o Tabelião quiser citar, indicar lei estadual, item da tabela e data.
P2	Julgados sobre cláusulas que proíbem animais ou discriminam	Não conferidos. Mantidos como [DOUTRINA], sem a palavra "jurisprudenciais".
P3	Doutrina citada na Seção 16	Sem ano/veículo/URL conferidos; marcada "referência a confirmar".
P4	Lei municipal de Sirinhaém sobre condomínio de lotes ou acesso controlado	Não localizada. A cartilha não afirma que existe; as exigências municipais são as do ato de aprovação do caso concreto.
P5	Lei estadual nº 14.249/2010 (licenciamento ambiental)	Não conferida; não citada.
P6	Escritura pública como regra da serventia para a instituição (Seção 05; FAQ 7)	Decisão fundada no CN-PE, art. 309. **Confirmar com o Tabelião** antes de publicar; se admitir instrumento particular (art. 1474), redigir como [CARTÓRIO] e retirar a nota de exigência.
P7	ART/RRT na instituição sem incorporação como [CARTÓRIO]	Confirmar com o Tabelião; se não exigir, mover o item apenas para a lista B.
P8	Cônjuge do instituidor não coproprietário, na instituição pura	A norma não exige anuência (Seção 09-C, ressalva 3). Se o Tabelião quiser recomendá-la por cautela (CC, art. 1.647, I), acrescentar como [CARTÓRIO], sem devolução do título por sua falta.
P9	Documento hábil para averbar a conclusão da infraestrutura	O art. 1493 não o nomeia; orientação [CARTÓRIO] por analogia ao art. 1530, V (Seções 07 e 08).
P10	Condomínio com destinação rural (sem conversão para urbano)	Lacuna normativa registrada (FAQ 5); consulta à CGJ-PE no caso concreto.
P11	"Determinação regulamentar" que vedaria valores nas cartilhas; "atualizações anuais pela Presidência e CGJ"	Não verificáveis; suprimidas. O aviso da Seção 12 diz "por opção da serventia".
P12	Enunciado 100 da I JDPC	Texto conferido em síntese (cjf.jus.br); mantido como paráfrase, sem aspas.

Documento elaborado e formatado em conformidade com os padrões do Cartório Márcio Gonzalez (Sirinhaém – PE). Edição revisada em 15/09/2026.