



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
GABINETE DO VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA - GABVICOR
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Decisão Nº 1778/2020 - PJPI/CGJ/VICEJGJ/GABVICOR

DECISÃO

Ementa: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. RECURSO DE APELAÇÃO. INCORPORAÇÃO. ABERTURA ANTECIPADA DE MATRÍCULA PARA UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA FÍSICA E JURÍDICA DE TAIS UNIDADES. NECESSIDADE PRÉVIA DE AVERBAÇÃO DA EDIFICAÇÃO E DE REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COEXISTÊNCIA E VINCULAÇÃO ENTRE UNIDADES AUTÔNOMAS E ÁREAS COMUNS. COPROPRIEDADE DO SOLO. ESTADO DE INDIVISÃO FÍSICA. IMPOSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I – RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ELO ENGENHARIA LTDA contra sentença prolatada pelo Juízo da Vara de Registros Públicos da Comarca de Teresina-PI, que julgou procedente a dúvida suscitada pela responsável interina pela 7ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina-PI.

O procedimento de dúvida foi instaurado após a apresentação, na citada serventia, de requerimento de desmembramento do imóvel de matrícula nº 442, de propriedade de SIMONE MARIA DE CASTRO RÊGO e outros, da qual constam registros de promessa de permuta em favor da ora Apelante, ELO ENGENHARIA LTDA, tendo como contrapartida a promessa de entrega de imóveis (unidades autônomas) com casas edificadas no “Condomínio Teresópolis” (R-1, de 30/11/2016); e de incorporação referente à edificação do “Condomínio Teresópolis” (R-2, de 09/03/2017).

Consta dos autos que a ora Apelante, num primeiro momento, já havia pleiteado abertura de matrículas próprias para as unidades autônomas do citado condomínio, tendo recebido nota de devolução da serventia extrajudicial em 26/09/2016 com a exigência de prévia averbação da construção, registro de instituição, especificação e convenção do condomínio, além do registro da escritura definitiva da permuta, exigência essa que não fora atendida.

Consta também que posteriormente a Apelante ainda formulou outro requerimento com o mesmo pedido, alegando que as matrículas das unidades autônomas são necessárias “para que alguns clientes do empreendimento tenham acesso às linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal”.

Por fim, foi juntado aos autos um terceiro e último requerimento, dessa vez formulado por SIMONE MARIA DE CASTRO RÊGO e outros (promitentes permutantes), visando ao desmembramento do imóvel prometido em permuta para “abertura de matrícula para a faixa de terra indicada pela inscrição imobiliária municipal nº 391.393-7, referente à casa nº 12”, justificando que “o desmembramento é condição imposta pela Caixa Econômica Federal (CEF) para financiamento da unidade habitacional vinculada à área que ora se pretende instituir matrícula própria”.

Diante do caso, a interina suscitante aduziu, via ofício endereçado ao Juízo Corregedor Permanente de Teresina-PI, que o pedido de desmembramento pretendido não se enquadra no sistema de condomínio de casas e nem nas normas legais que regem a matéria, sendo, na verdade, regida por leis próprias. Ao final, solicitou um “procedimento para solucionar o presente caso” (0735678, p. 6).

Instada a se manifestar, a Caixa Econômica Federal informou que adota a regra de que os imóveis objeto de financiamento habitacional deverão ter matrícula imobiliária individualizada (0930237).

Adveio então sentença que julgou procedente a dúvida suscitada (1244613). Na decisão, o Juízo da Vara de Registros Públicos afirmou que “o que desejam os sócios participantes é uma verdadeira mutação/criação jurídica de procedimentos, vez que firmaram negócio jurídico para criação de um condomínio e assim, procederam, mas para o qual agora, sem qualquer respaldo jurídico desejam a instituição de um parcelamento, sem contudo, cumprimento das formalidades previstas na legislação de regências, qual seja, a Lei nº 6.766/79.” Além disso, a sentença esclarece que incorporação e desmembramento não se confundem, pois trata-se de institutos distintos, com regramentos diferenciados. Ressalta ainda a decisão recorrida que nada impede que os suscitados procedam ao parcelamento, desde que desistam da incorporação já registrada, com o cancelamento dos seus atos registrais. Ao final, a sentença oportuniza duas alternativas aos promitentes permutantes (suscitados) com o intuito de obterem a almejada abertura de matrículas individualizadas para as unidades autônomas: “a) com o prosseguimento da figura condominial, mediante prévio registro da instituição, especificação e convenção do condomínio ou b) com a desconsideração (cancelamento) dos atos registrais pretéritos (R-1 e R-2), com a instituição do parcelamento/desmembramento do imóvel, consoante formalidades da Lei nº 6.766/79 e demais legislações posteriores incidentes.”

Com esses fundamentos, o Juízo Corregedor Permanente julgou procedente a dúvida suscitada.

Ato seguinte, ELO ENGENHARIA LTDA interpôs recurso de apelação (1257081) alegando que não pretende converter o condomínio em loteamento, mas “tão somente na antecipação da criação das matrículas imobiliárias individualizadas das unidades autônomas, em estrito respeito e limites às especificações do memorial de incorporação.” Aduz ainda que tal medida “irá viabilizar o financiamento bancário junto às instituições.” Acrescenta que “a Prefeitura Municipal de Teresina-PI, em face das peculiaridades do empreendimento, optou pela expedição do alvará de construção e dos respectivos ‘habite-se’ de forma individualizada para cada unidade autônoma.” Ao final, pleiteia a reforma da sentença, a fim de que sejam individualizadas as matrículas imobiliárias das unidades do Condomínio Teresópolis.

Por fim, verifica-se parecer exarado pelo Ministério Público (1499219), que, dentre outros argumentos, afirma que “Instituído o condomínio, criam-se as unidades autônomas, devendo ser abertas matrículas individualizadas para cada unidade.” E, no mesmo parecer, foi invocado o texto do art. 237-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) para defender a possibilidade de abertura de novas matrículas (referentes às unidades autônomas do condomínio) a partir da matrícula-mãe. Nesse contexto, opina “no sentido de que sejam abertas novas matrículas a partir da matrícula-mãe, antes mesmo da comercialização e respectivo habite-se das unidades autônomas, posto que já devidamente individualizadas anteriormente com o Registro da Incorporação Imobiliária, não se verificando, outrossim, qualquer prejuízo aos adquirentes, razão pela qual deve ser IMPROVIDO (sic) O PRESENTE RECURSO.”

É o que havia a relatar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

II.1 – JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

O recurso de apelação contra decisão proferida em suscitação de dúvida tem cabimento previsto no art. 202 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

O mesmo artigo prevê a legitimidade do terceiro prejudicado, posição na qual se enquadra a recorrente. Com razão, a decisão que julgou procedente a suscitação de dúvida impede a abertura antecipada de matrícula de unidade autônoma de condomínio edilício do qual a recorrente é incorporadora.

Ademais, a recorrente alega que a antecipação pretendida é essencial para o financiamento da obra a seu cargo, o que se mostra suficiente para a configuração, em tese, de prejuízo em seu desfavor. E pelas mesmas razões, também se faz presente o interesse recursal.

Outrossim, o recurso é tempestivo e apresenta regularidade formal.

Presentes, portanto, os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade do recurso de apelação, deve o mesmo ser conhecido.

II.2 – MÉRITO DO RECURSO

Conforme já relatado, a recorrente pretende a “*antecipação da criação das matrículas imobiliárias individualizadas das unidades autônomas*” do Condomínio Teresópolis, situado em Teresina-PI. De fato, verifica-se que, visando à realização do citado empreendimento, foi registrada a respectiva incorporação na matrícula nº 442 (R-2, de 09/03/2017) da 7ª Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis, não havendo, porém, a averbação da edificação (conclusão das obras) e tampouco registrada a instituição do condomínio edilício. Dentre outros argumentos constantes dos autos, constata-se que a recorrente almeja a abertura antecipada das matrículas individualizadas “*para que alguns clientes do empreendimento tenham acesso às linhas de financiamento junto à Caixa Econômica Federal*”

Contudo, a sentença recorrida não merece reparo.

Com efeito, é imperioso destacar que a incorporação tem por escopo, necessariamente, a futura instituição de um condomínio edilício. Trata-se, como sabido, da atividade voltada à construção, sobre um determinado imóvel (terreno), de uma ou mais edificações que, uma vez concluídas, comportarão unidades autônomas (como casas, apartamentos ou salas) associadas a áreas comuns.

A finalidade do registro da incorporação na matrícula do imóvel original é precipuamente autorizar a alienação de unidades autônomas antes e/ou durante a obra de edificação (vide art. 28, parágrafo único, e 32, caput, da Lei nº 4.951/64). Contudo, tais unidade ainda não existem nem física nem juridicamente. Sendo assim, **o que pode ser objeto de negócios jurídicos são as frações ideais do imóvel original (terreno) e as acessões que porventura sobrevierem sobre ele, tal como as casas, o prédio de apartamentos, as vias internas e a área de lazer**. Consequentemente, o registro da venda das frações deve ser feito na própria matrícula do imóvel na qual foi registrada a incorporação, chamada corriqueiramente de matrícula-mãe.

Nesse cenário (antes de finalizada a obra), as negociações dão origem, num primeiro momento, a um condomínio geral (ou condomínio simples), regido pelo art. 1.314 e seguintes do Código Civil, de modo que todos os adquirentes passam a ser proprietários do imóvel inteiro, cada qual na proporção da fração ideal adquirida. Permanece, até aqui, o estado de indivisão do imóvel.

Uma vez concluída a obra, a incorporação tem por esvaziada a sua função, pois dali em diante, com a edificação averbada na matrícula do imóvel, já é possível a instituição do condomínio edilício, na forma do art. 1.331 e 1.332 do Código Civil, com a sua especificação e o registro da sua convenção.

É, pois, com o registro da instituição do condomínio edilício na matrícula respectiva que se verifica a alteração do regime jurídico do imóvel sobre o qual foi erguida a construção, uma vez que, a partir dessa instituição, são criados novos imóveis. Em outros termos, o imóvel que existia isoladamente passa a coexistir com as chamadas unidades autônomas, para as quais, **somente agora**, são abertas matrículas próprias na serventia de registro de imóveis, conferindo-lhes existência jurídica.

Nesse momento, o condomínio geral (ou simples) sobre todo o imóvel original cede lugar a propriedades exclusivas sobre unidades autônomas (como casas, apartamentos ou salas, **com matrículas próprias**) associadas às copropriedades, nas proporções das frações ideais adquiridas, sobre áreas comuns (como solo, portaria, área de lazer e vias internas, que permanecem vinculadas à **matrícula-mãe**).

Assim, a instituição do condomínio atribui a cada proprietário do imóvel original – que, como já dito, encontrava-se em regime de condomínio geral – a propriedade exclusiva de uma ou mais unidades autônomas, agora associada à copropriedade das áreas comuns.

Importa esclarecer, ainda, que o registro incorporação, por si só, não tem o condão de subsidiar a abertura de matrícula para uma unidade autônoma, que só se dará, como dito, pelo registro da instituição de condomínio edilício. E este, por seu turno, só por ser instituído em imóvel com edificações finalizadas, conforme se extrai da literalidade do Código Civil. Senão, vejamos:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Ademais, não se pode tratar como edificação o mero projeto de edificação, o que implicaria em dar vida jurídica a unidades autônomas ainda inexistentes. Nesse sentido, os negócios jurídicos travados antes da conclusão da edificação e da instituição do condomínio edilício só podem dizer respeito às frações ideais do imóvel objeto da incorporação, com as acessões que a ele vierem a se incorporar. Uma vez finalizada a edificação é que, então, institui-se o condomínio edilício e abrem-se as matrículas próprias para as unidades autônomas.

Nesse sentido é a doutrina de LUIZ GUILHERME LOUREIRO (Registros públicos: teoria e prática, 2017, p. 893-895):

A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada de forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

A instituição do condomínio edilício, por meio do registro no Serviço de Registro de Imóveis, somente será possível após a conclusão do edifício, comprovado com Auto de Conclusão expedido pela prefeitura municipal (“habite-se”). A construção do edifício deve ser averbada na matrícula do imóvel.

(...)

As unidades autônomas (v.g., apartamento) **somente terão existência física e jurídica após a averbação da construção e registro da instituição de condomínio**. **Antes disso apenas poderão ser objeto de contratos de alienação de propriedade as frações ideais do terreno e o direito à acessão**, não havendo que falar ainda em unidade autônoma. Nesse sentido, decidiu o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo: “Antes da averbação da construção não pode excogitar da realidade física dos apartamentos. Os negócios jurídicos só podem respeitar os direitos de aquisição, concernentes às acessões em obra e às respectivas frações ideais de terreno. A Incorporação não se confunde com a Instituição. A primeira é situação prévia transitória” (Ac. 286.693).

Essa também é a lição de MÁRCIO GUERRA SERRA e MONETE HIPÓLITO SERRA (Registro de imóveis I: parte geral, 2018, s/p):

Também quando se institui o condomínio especial (ou edilício) deverão ser abertas matrículas para as unidades exclusivas, sem que se encerre a matrícula mãe. Há quem entenda que desde o registro da incorporação (etapa antecedente e facultativa à constituição do condomínio edilício) já se poderiam abrir as matrículas das unidades futuras, e não simples fichas auxiliares da matrícula mãe.

Contudo, em face do disposto na primeira parte do art. 1.332 do Código Civil (“Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis (...)”) fica nítido que **o regime condominial especial, o qual autoriza a abertura das matrículas das unidades exclusivas, somente surge após o registro da instituição do condomínio e não com o registro da incorporação**. Sem isso se fere mortalmente o princípio da unitariedade, pois **na incorporação estamos lidando, na melhor das hipóteses, com frações ideais vinculadas a futuras unidades que ainda não surgiram** e estas unidades só surgirão após a instituição do condomínio.

Não se desconhece o teor do art. 237-A da LRP, que estabelece que após o registro da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, averbações e registros “*serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.*”

Entretanto, tal dispositivo não impõe, necessariamente, a abertura de matrícula para unidade autônoma antes da finalização da obra. Com efeito, a regra legal em apreço refere-se a matrículas próprias “eventualmente” abertas, ou seja, situação que pode ocorrer caso o Tribunal de Justiça adote posicionamento permissivo da individualização da matrícula previamente, o que não se verifica atualmente. De todo modo, o mesmo artigo determina expressamente que, ainda que já abertas matrículas para unidades autônomas, os registros e averbações anteriores à finalização da edificação devem sempre figurar na matrícula de origem do imóvel, o que se mostra coerente com o procedimento ora adotado.

Dito isso, cabe lembrar que o Provimento nº 17/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) já contempla a regra segundo a qual a matrícula da unidade autônoma só deve ser aberta após a averbação da construção e do registro da instituição do condomínio edilício. Senão, vejamos:

Art. 798. É facultada a abertura de matrícula de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

I – para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio edilício;

(...)

Art. 1.104. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do “habite-se”.

(...)

Art. 1.106. Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas, devendo todos os atos serem lançados na matrícula do empreendimento.

Art. 1.107. Uma vez averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, além da menção do número do registro da convenção de condomínio no Livro 3, deverá ser averbada na matrícula matriz referência às matrículas abertas para as unidades autônomas.

Ressalte-se que o citado Código de Normas, em seu art. 1.003, *caput*, autoriza a apresentação de “habite-se parcial” para averbação de uma ou mais edificações, quando outra ou mais delas estiverem pendentes de conclusão. De todo modo, também em tal situação não podem ser abertas matrículas para as unidades autônomas ainda não concluídas.

No caso em exame, observa-se que a recorrente (incorporadora) busca a abertura antecipada de matrículas para unidades autônomas sob a alegação de que se trata medida necessária à aquisição do financiamento imobiliário por “*alguns clientes do empreendimento*”. Entretanto, tal afirmação não se adequa aos negócios jurídicos registrados na matrícula do imóvel. Com razão, **a promessa de permuta (R-1) e a incorporação (R-2) impõem à recorrente a obrigação de executar a obra de todo o empreendimento, aí incluídas as casas (que constituirão unidades autônomas do futuro condomínio edilício).** Em outros termos, **tais casas deverão ser entregues, devidamente finalizadas, aos promitentes permutantes e aos demais adquirentes.** Nesse cenário, **não cabe a estes contratar, paralelamente, o financiamento individualizado para construção das suas futuras casas, visto que estas já integram o projeto de edificação de todo o empreendimento, a cargo da incorporadora.**

Por esse motivo, não se sustenta a alegada necessidade de abertura antecipada de matrícula para uma ou mais unidades autônomas, devendo eventual financiamento bancário ser contratado pela recorrente (incorporadora) tendo por objeto todo o empreendimento, apresentando, para tanto, a matrícula do imóvel original (matrícula nº 442), na qual está registrada a incorporação e na qual deverá ser averbada a edificação de toda a obra, inclusive das casas, que, após a instituição do condomínio edilício, se converterão em unidades autônomas.

Superada tal questão e diante do pedido de “desmembramento” formulado na serventia de registro de imóveis pelos promitentes permutantes, deve-se elucidar que o registro da incorporação de um imóvel (regulado pela Lei nº 4.951/64) e da instituição de condomínio edilício (regulada pelo Código Civil), em regra, também são incompatíveis com o registro do parcelamento (desmembramento/loteamento) do solo (disciplinado pela Lei nº 6.766/79).

Com efeito, **o registro de uma incorporação – que, como já dito, visa autorizar a negociação de unidades autônomas – importa em compromisso de que, tão logo seja concluída a edificação, será instituído, sobre aquele imóvel, o regime de condomínio edilício**, visto que essa instituição é condição *sine qua non* à própria existência jurídica da unidade autônoma. Veja-se, a propósito, o que dispõe a Lei nº 4.951/64:

Art. 29. (...)

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Sendo assim, **desde o registro da incorporação** – que pressupõe a aprovação do projeto de construção que visa, ao fim da obra, a instituição de condomínio edilício - **o imóvel passa a ser insuscetível de parcelamento**. De fato, em um imóvel nessas condições, o eventual desmembramento de uma determinada área viria a alcançar uma área comum e/ou uma unidade autônoma do futuro condomínio edilício, prejudicando os seus adquirentes/proprietários em seu vínculos condominiais, pelos quais são titulares de direitos e obrigações perante os demais condôminos. E em qualquer dessas hipóteses o condomínio edilício restaria desfalcado em uma ou mais de suas partes essenciais, sem as quais não pode cumprir seu propósito inicial. Nesse contexto, nem uma área comum e tampouco uma área destinada a uma unidade autônoma podem ser desmembradas do imóvel objeto da incorporação, pois assim romperiam, por via oblíqua, seu vínculo jurídico com o condomínio edilício. Por tais razões, o Código Civil veda expressamente a alienação em separado ou a divisão de áreas comuns, destacando, dentre elas, o solo em primeiro lugar. Senão, vejamos:

Art. 1.331. (...)

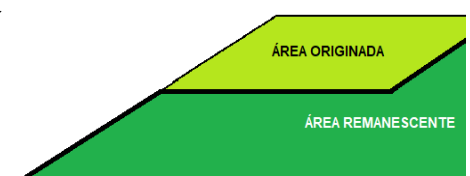
§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Neste ponto, importa esclarecer, ainda, que **desmembramento não se confunde com abertura de matrícula de unidade autônoma de condomínio edilício**.

O desmembramento é modalidade de parcelamento do solo regida pela Lei nº 6.766/79 e importa na divisão física do imóvel com desfalque da área original e na completa ruptura jurídica entre a área original (que recebe matrícula própria) e área remanescente (que pode manter a matrícula original ou ganhar uma nova matrícula). Nesse contexto, os dois imóveis passam a gozar de total independência um do outro, vide ilustração a seguir:



SITUAÇÃO 1 - IMÓVEL ANTES DO DESMEMBRAMENTO

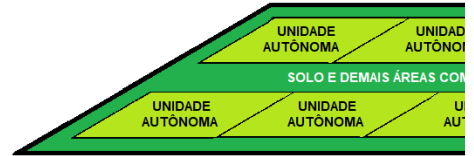


SITUAÇÃO 2 - IMÓVEIS APÓS O DESMEMBRAMENTO

Por seu turno, no condomínio edilício devidamente instituído (registrado), a abertura de matrícula própria para a unidade autônoma não desvincula tal imóvel do imóvel original objeto da incorporação, ou seja, da “matrícula-mãe”. Não há desfalque de área, mas sobreposição de unidades autônomas sobre o solo (área comum), que passam a coexistir. Conforme já ressaltado, a unidade autônoma, de propriedade exclusiva, permanece vinculada às áreas comuns na proporção da fração ideal àquela correspondente, seja em condomínio de casas térreas ou em condomínio de pavimentos, abaixo ilustrados:



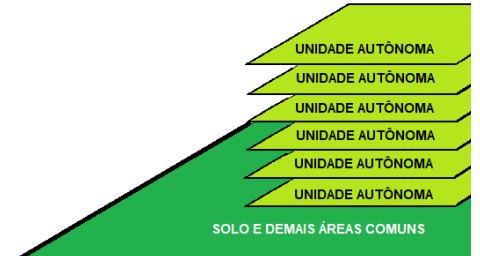
SITUAÇÃO 1 - IMÓVEL ANTES DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO



SITUAÇÃO 2 - IMÓVEIS APÓS A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO



SITUAÇÃO 1 - IMÓVEL ANTES DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO



SITUAÇÃO 2 - IMÓVEIS APÓS A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Em todo caso, antes de instituído o condomínio edilício, a incorporação já registrada na matrícula do imóvel pode vir a ser extinta por vontade das partes envolvidas, mediante distrato devidamente formalizado e levado à registro. Assim, ausente a figura da incorporação, não mais incidirão os efeitos da Lei nº 4.951/64, podendo o imóvel, com o retorno ao *status quo*, vir a ser objeto de parcelamento na forma da Lei nº 6.766/79.

Por outro lado, se sobre o imóvel já edificado for instituído (registrado) o condomínio edilício, não mais caberá o seu parcelamento, devido à indivisibilidade do bem nessas condições, que mantém áreas comuns, em especial o solo. Ressalva-se, contudo, situações excepcionais que podem extinguir o condomínio edilício, como a demolição da edificação (que restitui os proprietários ao regime de condomínio simples sobre o terreno), a desapropriação ou a aquisição de todas as unidades autônomas por uma só pessoa.

Portanto, a sentença recorrida não é passível de reforma, devendo ser mantida em sua integralidade.

III – DISPOSITIVO

Diante de todo o exposto, **conheço do recurso de apelação** interposto por ELO ENGENHARIA LTDA e, no mérito, **nego-lhe provimento**, mantendo a sentença recorrida pelos fundamentos apresentados na presente decisão.

Intime-se a Apelante, por intermédio de seus advogados.

Cientifique-se o Ministério Público.

Ciente da necessidade de uniformização de entendimento sobre o objeto posto no presente recurso, determino a expedição de ofício-circular para as Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis do Estado do Piauí para conhecimento da presente decisão.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Desembargador OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES
Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres**, Vice-Corregedor, em 03/03/2020, às 11:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1572827** e o código CRC **588E8DB9**.