



Número: **0000195-14.2022.2.00.0818**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do PI**

Órgão julgador: **Vice-corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí**

Última distribuição : **26/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Ato Normativo - Extrajudicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO CIVIL DE TERESINA (REQUERENTE)		NATAN PINHEIRO DE ARAUJO FILHO (ADVOGADO)	
TJPI - VICE-CORREGEDORIA (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
18982 15	30/08/2022 09:35	<a href="#">Decisão</a>	Decisão

PODER JUDICIÁRIO

VICE-CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

Praça Desembargador Edgard Nogueira, s/n – Bairro Cabral – Centro Cívico – CEP 64.000-830

Teresina-PI

**PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS (11888) 0000195-14.2022.2.00.0818**

**REQUERENTE: SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO CIVIL DE TERESINA**

**REQUERIDO: TJPI - VICE-CORREGEDORIA**

## DECISÃO

*Ementa: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. CONDOMÍNIO DE LOTES. REMEMBRAMENTO DE LOTES CONFRONTANTES E DO MESMO PROPRIETÁRIO. AVERBAÇÃO DE UMA SÓ CONSTRUÇÃO NO LOTE RESULTANTE DO REMEMBRAMENTO. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PRÉVIA ALTERAÇÃO DO ATO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO.*

### I - RELATÓRIO

Trata-se de PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS formulado pelo SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE TERESINA - SINDUSCON, no qual requer aperfeiçoamento e padronização de procedimentos no âmbito dos cartórios de registro de imóveis do Estado do Piauí, por se tratarem de pautas relevantes à coletividade e de suma importância para a construção civil.

Dentre os pleitos formulados, consta o de dispensa de regulamentação de procedimento de remembramento de lotes integrantes de Condomínio de Lotes.

Para tanto, o Requerente alega, em síntese, que:

i) em razão da inexistência de regulamentação expressa acerca do tema, verifica-se falta de padronização dos serviços cartorários;

ii) diferentemente do remembramento de lotes oriundos de parcelamentos realizados à luz da lei nº 6.766/1979, realizado para possibilitar a averbação de uma única construção sobre dois ou mais lotes de um mesmo titular, alguns cartórios estariam encontrando dificuldades ou mesmo se opondo à realização de averbações de construções desta natureza executadas sobre dois ou mais lotes instituídos em condomínio de lotes (Lei nº 13.465/2017);

iii) em razão das repercussões jurídicas decorrentes de eventual unificação de matrículas das unidades autônomas geradas em condomínio, alguns cartórios têm recomendado alterações projetuais para contornar tais dúvidas e dar vazão às demandas



apresentadas; e

iv) diante do volume de empreendimentos desta natureza em execução e considerando a necessidade de padronização dos procedimentos para se assegurar a eficiência da prestação dos serviços públicos, faz-se necessário a regulamentação da matéria.

Éo que importa relatar.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

O condomínio de lotes foi instituído pela Lei nº 13.465/2017, que inseriu o art. 1.358-A no Código Civil, no capítulo referente a Condomínio Edilício, nos seguintes termos:

*Art. 1.358-A. 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 Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:*

*I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística;*  
*e*

*(...)*

O regramento acima solucionou o antigo impasse jurídico, na medida em que admitiu expressamente a possibilidade de instituição de condomínio edilício cujas unidades autônomas consistem em lotes sem edificação, diferentemente do que prevê a regra geral do art. 1.331, caput, que pressupõe a existência de edificações. É esse, pois, o fator diferencial desse novo instituto. Fora isso, aplicam-se ao condomínio de lotes, no que couber, as demais regras legislativas já antes previstas para o condomínio edilício.

Sendo assim, pode-se afirmar que o condomínio de lotes (por ser um condomínio edilício, com a particularidade de não exigir prévia edificação) consiste no regime jurídico pelo qual um determinado imóvel (terreno) é subdividido em 2 (dois) grupos de parcelas: o primeiro grupo, à(s) parcela(s) de propriedade comum aos titulares dos lotes, ou seja, as chamadas áreas comuns; e o segundo grupo, das parcelas de propriedade exclusiva, também chamadas de unidades autônomas.

É com o registro (na matrícula do terreno) da instituição do condomínio de lotes que são criados novos imóveis (os lotes e as partes de propriedade comum), com as respectivas especificações, para as quais são abertas matrículas próprias. E, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, o ato de instituição do condomínio deve conter, dentre outros requisitos:



*I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;*

*II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;*

(...)

Nesse momento, a propriedade do imóvel original cede lugar a propriedades exclusivas sobre unidades autônomas (lotes) vinculadas às copropriedades, nas proporções das frações ideais atribuídas a cada lote, sobre as áreas comuns (como portaria, área de lazer e vias internas).

Nesse ponto, reside fundamental diferença entre o parcelamento urbano (regido pela Lei nº 6.766/79) e o condomínio de lotes: enquanto aquele resulta em parcelas independentes, ou seja, cujos direitos de propriedade não guardam qualquer vínculo jurídico entre si, no condomínio de lotes os proprietários exclusivos destes estão vinculados necessariamente pela relação de copropriedade (condomínio) das áreas comuns.

Feitas essas considerações, chega-se à questão apresentada pelo Requerente: para lotes integrantes de condomínio de lotes, é possível a averbação de remembramento para fins de posterior averbação de uma só edificação na matrícula do imóvel resultante da unificação (ou seja, sobre a totalidade da área lembrada), a exemplo do que se admite para os lotes independentes resultantes de parcelamento (na forma da Lei nº 6.766/79)?

Pelo regime jurídico específico incidente sobre o condomínio, constata-se que o remembramento (unificação) de lotes que o integram é possível, desde que haja a respectiva averbação da alteração do ato instituição e do condomínio. E, uma vez atendidas tais exigências e fundidas as matrículas dos lotes em questão, poderá ser averbada na nova matrícula (resultante da unificação) uma única construção.

Com efeito, sendo dois ou mais lotes confrontantes, de propriedade de uma mesma pessoa e integrantes de um condomínio de lotes, o seu remembramento resultará em um novo e maior lote, com configuração diversa daquelas originalmente discriminadas na instituição de condomínio. Ademais, em razão da proporcionalidade prevista no Art. 1.358-A, § 1º, o lote lembrado implicará em inovação de fração ideal incidente sobre as áreas comuns, o que também estará em desacordo com o ato instituidor. E fora essas circunstâncias, não se descarta a possibilidade de, em cada caso concreto, serem observadas outras repercussões do remembramento de lotes na respectiva instituição condominial, as quais vinculam todos os condôminos que a ela aderiram, tanto no que diz respeito a direitos quanto no que tange a obrigações.

Nesse cenário, é certo que a alteração supra implica em modificação da configuração condominial.

Nesse sentido é a doutrina de Vitor Kumpel (2020):

*“(...) Não obstante ostente caráter definitivo, sobretudo em razão do interesse social e efeitos perante muitos adquirentes, nada impede que, em razão de determinados fatores, o*



*projeto seja devidamente modificado, desde que atendidos os requisitos legais.” (p. 2584)*

*“Por isso mesmo, uma vez registrada a instituição do condomínio, exige-se a unanimidade dos coproprietários, bem como a anuência dos compromissários compradores ou promitente cessionários de direitos, a fim de que as modificações que possam, direta ou indiretamente, repercutir sobre os direitos subjetivos dos condôminos – como, por exemplo, alterações relativas à unificação ou ao desdobro de unidades, alterações na destinação das áreas privativas ou comuns ou na participação proporcional no terreno e coisas comuns – possam ser lançadas no fôlio real.” (p. 2585)*

A propósito, veja-se ainda o seguinte precedente administrativo:

*Registro de Imóveis Procedimento administrativo Condomínio edilício Unificação de unidades autônomas e fusão de matrículas que dependem da anuência de todos os condôminos, de modificação da instituição e especificação de condomínio, e de consentimento do dono tabular Falta das anuências e documentos necessários Óbices mantidos Recurso administrativo a que se nega provimento.” (CGJSP, Rel. Ricardo Mair Anafe, Recurso Administrativo 1012303- 97.2019.8.26.0152, J.22/09/2020, DJ.25/09/2020)*

*“Condomínio edilício. Unidades autônomas – unificação. Matrículas – fusão. Condôminos – anuência – totalidade – quorum. Especificação – convenção – alteração. Registro de Imóveis – Condomínio edilício – Unificação de unidades autônomas – Fusão de matrículas – Necessidade de anuência da unanimidade dos condôminos, por acarretar alteração da especificação do condomínio edilício – Recurso não provido, com observação”. (CGJSP, Proc. nº 89.332/2008, rel. Ruy Pereira Camilo, j. 15.4.2009)*

Importa salientar, ainda, que o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ-PI) contempla expressamente regra para alteração de especificação do condomínio nos seguintes termos:

*Art. 832. A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos.*

Ressalte-se que, uma vez obtida a aprovação dos condôminos, as modificações dos projetos antes registrados ingressam no fôlio real por ato de averbação na matrícula primitiva. Feito isso, não há óbice para ser efetivado o pretendido remembramento de lotes, por meio da fusão de suas matrículas.

Como se vê, toda a conclusão ora exposta resulta da simples aplicação da regra já positivada no Código Civil pátrio. Nesse cenário, reputa-se desnecessária a regulamentação da matéria por esta Vice-Corregedoria, sendo suficiente, nesta oportunidade, orientar as Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis do Piauí quanto à possibilidade de prática do ato de remembramento ora analisado, desde que atendidas as exigências legais.

### **III – DISPOSITIVO**

Diante do exposto, expeço a seguinte orientação aos serviços de registro de imóveis do Piauí:



Pelo regime jurídico específico incidente sobre o condomínio de lotes, não há óbice ao remembramento (unificação) de lotes que o integram, desde que haja aprovação dos condôminos, com a respectiva averbação da alteração do ato instituição e especificação do condomínio.

Concluo que o entendimento assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme em todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do Estado do Piauí. Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí e diante da relevância jurídica e econômica da matéria, **ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS À DECISÃO.**

Encaminhe-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí e para os Juízos Corregedores Permanentes, para ciência dos efeitos da decisão.

Intime-se o Requerente, na pessoa dos seus advogados.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

**Desembargador JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO**  
**Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí**

