



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR**

Processo nº 8502536-93.2022.8.06.0026

Assunto: Memorando nº 14/2022 – Juiz Corregedor Auxiliar

DECISÃO/OFÍCIO CIRCULAR Nº 57/2023/CGJUCGJ

Em apreciação, o Memorando nº 14/2022 formalizado pelo Juiz Corregedor Auxiliar responsável pelo serviço extrajudicial, trazendo propondo modificação de entendimento quanto ao teor da Decisão-Ofício nº 4.930/2018-CGJCE, que se refere ao procedimento adotado pelos Cartórios de Registro de Imóveis quando do registro do instrumento de atribuição de unidade condominial.

Juntada aos autos cópia eletrônica do CPA nº 8502942-90.2017.8.06.0026, no qual foi proferida a Decisão-Ofício nº 4.930/2018-CGJCE (fls. 18/85).

Conclusos, decido:

A Decisão-Ofício nº 4.930/2018-CGJCE (fls. 72/76), lastreada no parecer correicional de fls. 66/69, ofereceu resposta à consulta formulada pelo Cartório da 1ª Zona de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza, com este teor:

TEOR DA CONSULTA - Imóvel em condomínio civil, após o registro da incorporação e/ou a averbação da construção do condomínio edifício e registro da instituição e convenção de condomínio, é possível o registro de instrumento de atribuição de unidade individualmente, ou seja por cada condômino, ou todos os condôminos devem requerer, simultaneamente, o registro da atribuição para que o condomínio civil seja plenamente extinto e passe a existir de direito o condomínio edifício, regido pela convenção registrada, gerando a segurança jurídica almejada pelos Serviços Registrares Imobiliários?

O dispositivo do parecer correicional adotado como razão de decidir pode ser assim resumido:

A exigência de concomitante abertura de todas as matrículas das unidades, por ocasião da instituição do condomínio edilício na situação discutida nos autos não se justifica, portanto, sob o color de que se constituiria pressuposto da extinção do condomínio pro indiviso e instituição do pro diviso, porque, evidencia-se que registrado o instrumento de instituição de condomínio edilício (e também a convenção), as relações dos condôminos passam a reger-se pelas regras do condomínio edilício, sejam ou não abertas matrículas para as unidades.

Entretanto, cumpre reconhecer o risco à segurança jurídica e os percalços de controle que resultariam de optar-se por autorizar a abertura paulatina de matrículas, mesmo ante a apresentação de título único. No caso em discussão, em um único título são vinculados os interesses de todos os condôminos, que nesse instrumento pactuam a um só tempo a atribuição de unidades e a consequente divisão entre eles, a instituição e a convenção do condomínio.

A redação do art. 942 do CNNR-CGJCE autoriza que se afirme que no Estado do Ceará fez-se a opção de exigência de ação do conjunto de condôminos para a regularização do empreendimento em situação desse jaez e todas as despesas decorrentes da opção consensual de transformação de um condomínio pro indiviso em um edilício é do conjunto de condôminos, como se lê no art. 1.315 da Lei Civil. Dito de outro modo, na situação hipotética aventada, quando apresentado o instrumento onde a um só tempo se pactue a instituição do condomínio, a convenção, as cláusulas do regimento interno e se atribua a cada condômino sua respectiva unidade, deve-se exigir de todos os condôminos requerer, simultaneamente, abertura de matrícula de todas as unidades e proceder aos consequentes atos registrais.

No que tange à cobrança dos emolumentos, no caso submetido à consulta, inaplicável a hipótese de renúncia de tributo prevista no § 1º do art. 237-A da Lei 6.015/73, porque já ultimada a construção (emitida a carta de habite-se) e não sujeito o empreendimento a prévia incorporação.

O entendimento esposado no Memorando nº 14/2022 expõe o seguinte:

O questionamento que se impõe, em verdade, está na necessidade, ou não, de abertura simultânea de tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas atribuídas aos condôminos, com subsequente

registro da atribuição das unidades a cada condômino.

Consoante visto, o entendimento consolidado no âmbito desta Corregedoria foi o de que a opção consensual de transformação de um condomínio *pro indiviso* em edifício é do conjunto de condôminos, pelo que quando apresentado instrumento onde a um só tempo se pactue a instituição do condomínio, a convenção, as cláusulas do regimento interno e se atribua a cada condômino sua respectiva unidade, **todos os condôminos estarão obrigados a requerer, no mesmo momento, a abertura de matrícula para todas as unidades, procedendo aos subsequentes atos registrais.**

O fundamento para tal posicionamento é o de que seria juridicamente impossível concretizar e conceber a extinção do condomínio civil pelo ato de atribuição de unidades autônomas, onde cada proprietário de fração ideal do terreno pudesse individualizar apenas a sua parte, ou seja, apenas a sua unidade, sem deixar de ser coproprietário das outras unidades não atribuídas. Caso assim fosse, segundo o consulente, o título levado a registro não estaria cumprindo um dos seus desideratos, qual seja, o de extinguir o condomínio civil, com instituição de condomínio edilício em seu lugar, gerando, conseqüentemente, insegurança jurídica.

Entendemos, contudo, com todas as vênias, que tal interpretação não deve prevalecer. Explica-se.

É sabido que a Lei de Registros Públicos concede aos oficiais registradores a tarefa de examinar a validade e legalidade de fundo e de forma do título levado a registro. Realizado o exame formal e prévio do mesmo, esboça um juízo crítico-jurídico, no sentido de concretizar o ato ou recusar a prática do assento pretendido.

Nessa linha, observa-se que o Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona não nega validade jurídica ao mencionado título levado a registro, que, entre outros, prevê a divisão amigável de unidades autônomas. Nem poderia, porquanto tal registro encontra-se amparado pela Lei 6.015/73:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

(...)

17) das incorporações, **instituições e convenções de condomínio;**

(...)

23) dos julgados e **atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;**

Consoante visto, a problemática aqui debatida não está em vício material ou formal do título levado a registro pelos condôminos, mas sim em se reconhecer que o fim do condomínio civil, por meio da atribuição de unidades autônomas (*pro diviso*) aos condôminos, somente se daria com a abertura de todas as novas matrículas, derivada da matrícula-mãe, e subsequente registro do instrumento.

Para nós, tal posicionamento parte de pressuposto equivocado, sendo certo ainda que não há nas normas de regência da matéria, nem mesmo no âmbito desta corregedoria, qualquer dispositivo que autorize tal entendimento. Melhor explicando.

Um condomínio edilício que nasce originalmente de um condomínio geral (*pro indiviso*), onde os condôminos são originariamente proprietários de frações ideais do terreno, segue os seguintes passos: **a)** Aquisição do terreno em condomínio; **b)** Edificação do imóvel; **c)** Averbação da construção da obra; **d)** Registro da Instituição e Especificação do Condomínio (Livro 2), **e)** Registro da convenção de condomínio (Livro 3 - Auxiliar); **f)** Registro da Atribuição das unidades autônomas, com a individualização do proprietário.

Na hipótese de incorporação imobiliária, para além das fases acima, dever-se-á observar o quanto previsto no art. 32 da Lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei 14.382/2022, que prevê, entre outros, o registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais, por meio de ato registral único, como condição para se alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro. Ademais, prevê-se que registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial. O caso sob análise, contudo, consoante já dito, não envolve incorporação.

No que tange especificamente à instituição do condomínio edilício, por meio de registro imobiliário, temos as seguintes previsões legais:

Lei 4.591/64

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Código Civil

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- 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;
- III - o fim a que as unidades se destinam.

Da leitura de tais dispositivos é possível concluir que a instituição do condomínio edilício pressupõe a individualização de unidades autônomas, assim como a definição da fração ideal atribuída a cada uma dessas em relação ao terreno e partes comuns. Observe-se, contudo, que para além da especificação condominial, não há qualquer previsão de atribuição de titularidade para cada unidade autônoma. Tanto o é que é possível cogitar que os diversos proprietários de um único terreno, que nele resolvam construir um edifício de apartamentos, e após a obra, não disponham sobre a titularidade de cada unidade autônoma. Neste caso, os apartamentos, mesmo após o registro da instituição do condomínio, passam a pertencer a todos os consortes, aplicando-se, destarte, as normas de condomínio “pro indiviso” previstas no Código Civil.

Com isso, é possível concluir que a figura da “Atribuição” - logicamente posterior à instituição do condomínio mas que deve ser praticada concomitantemente com esta - é designativa de titularidade às unidades autônomas a partir da divisão da coisa até então indivisa, sendo indispensável que haja proporcional correspondência entre a fração ideal do terreno adquirida por cada condômino e à(s) unidade(s) autônoma(s) a ele atribuída(s).

Em outro dizer, a instituição do condomínio é quem cria e especifica as unidades autônomas, mas é o registro do negócio jurídico de “atribuição” que designa a titularidade de cada uma daquelas.

Nessa ordem de ideias, temos que os condôminos, proprietário de fração ideal do terreno edificado, passam a titularizar, com exclusividade, as respectivas unidades autônomas e, em condomínio, as partes de uso comum, tão logo, após a averbação da construção, se opere o registro do instrumento de instituição do condomínio edilício, cumulada com o registro da divisão amigável das unidades autônomas (atribuição), com a consequente individualização e atribuição de unidades a proprietários determinados.

Em outras palavras, o condomínio civil adquire a natureza jurídica de condomínio edilício não com a abertura simultânea de tantas matrículas quanto forem as unidades autônomas, a par de novos registros do título,

mas sim a partir da sua instituição, com definição e atribuição das áreas privadas, por meio do registro do precitado instrumento. Conclui-se assim pela necessidade de atribuição de tais unidades aos respectivos titulares, como modo especial de extinção da co-propriedade, sendo certo que até lá os condôminos permanecem como consortes de todo o edifício, não apenas das partes comuns.

A respeito do tema, traz-se a lição do Professor Arnaldo Rizzardo:

“Desta sorte, não há impedimento para que se ergam edifícios, desde que obtida a devida aprovação municipal, composto de várias unidades, de propriedade de um único indivíduo ou de vários, procedendo-se, posteriormente, à necessária individuação, e com a decorrente averbação. **Todavia, feita a individuação, cada parte adquire a sua autonomia, isto é, surge um novo imóvel, possibilitando a abertura de matrícula para cada uma, com posterior alienação.**” (Página 246, Arnaldo Rizzardo, 3a edição, Editora Forense) (g.n.)

Ou seja, o fenômeno jurídico da extinção do condomínio (geral) e criação do condomínio edilício se dá em momento anterior à individualização das matrículas, não sendo, assim, correto falar que as unidades que não foram objeto de abertura de matrícula não se encontram individualizadas.

Assim, afirma-se que após o registro da instituição de condomínio (Livro 2) e da convenção de condomínio (Livro 3 – Auxiliar), far-se-á o registro da atribuição e este, em obediência ao artigo 176, §1º da Lei 6015/73, será realizado na matrícula-filha, cuja abertura realizar-se-á em virtude do primeiro ato de registro (atribuição da unidade), **devidamente requerido pela parte interessada, consoante o seu interesse e conveniência.**

Ou seja, não se nega aqui a necessidade de que os condôminos, após a atribuição das unidades, venham a providenciar a abertura de matrícula de cada imóvel individualizado que lhe foi atribuído, o que se extrai da regra do art. 176, §1º, I, da Lei 6.015/73. Obtempera-se, contudo, que em que pese a necessidade de tal formalidade para dar maior transparência, organização e segurança às relações jurídicas que tenham por objeto o bem imóvel, não se pode conceber que tal providência, de ordem exclusivamente formal, tenha o condão de condicionar ou modificar o direito real das partes sobre o bem individualizado (unidade autônoma) e parte de uso comum, simplesmente porque tais direitos já se encontram válidos e vigentes desde o registro do título de atribuição de unidade, em consonância com o que prevê o Código Civil¹.

¹Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no cartório de registro de imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no registro de imóveis.
CGJ01

Assim sendo, concluímos que os efeitos da atribuição surgem a partir do registro, na matrícula-mãe, do ato de instituição e especificação de condomínio com atribuição de unidades, pelo que o fato de outra unidade autônoma estar pendente de regularização no que diz respeito à abertura de matrícula e consequente publicidade do registro da atribuição, não pode ser óbice para este requerimento de publicidade, em respeito ao princípio da continuidade.

Com efeito, diferentemente do que defende o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, entendemos que o fato de parte dos condôminos optarem por abrir nova matrícula, com a publicidade do registro do título de atribuição, e outra parte ter decidido não fazê-lo na mesma oportunidade, não deve induzir conclusão de que não houve extinção do condomínio civil, e que, por isso, os que se adiantaram continuariam sendo coproprietários das unidades dos que não atuaram *pari passu*.

Acerca do tema, deve-se ainda ser observado o princípio da reserva de iniciativa ou Instância, elencado no item VIII do artigo 593, do Provimento 08/2014 CGJ – TJ/CE que define o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, apoiando-se no ato de vontade, senão vejamos:

VIII – A reserva de iniciativa ou Instância – **define o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado**, ou por determinação da autoridade judiciária, **vedada a prática de atos de averbação e de registro ex officio**, com exceção das hipóteses previstas em lei; (artigos 167, II, item 13, e 213, inciso I, ambos da LRP).

Nesse contexto, destaca-se que somente se praticam os atos de registro em sentido amplo, no presente caso, o registro simultâneo da atribuição em todas as matrículas das unidades autônomas, quando houver autorização expressa na legislação vigente, por ordem judicial ou a requerimento da(s) parte(s) interessada(s).

A propósito do tema vejamos os ensinamentos do professor Vitor Frederico Kumpel (Tratado Notarial e Registral, YK Editora, 1ª edição, pág. 247):

“Insculpido no art. 13 da Lei nº 6.015/1973, o princípio da rogação, também chamado de princípio da instância ou da reserva de iniciativa – ou, ainda, de princípio da solicitação (*Antragsgrundsatz*, § 13 I 1 GBO) na Alemanha -, **consiste na norma registral matriz segundo a qual está o registrador impedido de atuar ou exercer seu mister sem que haja requerimento de pessoa física ou jurídica interessada.**”

Ou seja, o registro da atribuição da unidade tem por base o interesse da parte, não podendo o Registrador atuar de ofício contra a vontade da pessoa

interessada, extrapolando, rechaçando ou condicionando a sua solicitação (que é um dos pressupostos para o ato registrário), notadamente quando tais exigências envolvem a manifestação de vontade de terceiros, que também não podem ser compelidos a realizarem novas aberturas de matrículas e registros simultaneamente.

Não se pode deixar de mencionar ainda que o posicionamento defendido pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza escamoteia claro interesse econômico, na medida que concentra, em um mesmo momento, a arrecadação de emolumentos relativos as aberturas de matrícula e registros de tantos quantos forem o número de unidades imobiliárias do empreendimento.

Por fim, temos que o entendimento aqui defendido, a partir da mesma problemática, por lógica, também se aplica à hipótese de incorporação imobiliária, sendo a única diferença que neste caso o registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio se dá antes da averbação da construção.

Ante todo o exposto, a partir dos argumentos aqui aduzidos, opinamos pela modificação do entendimento jurídico consolidado no Processo nº 8502942-90.2017.8.06.0026, com a consequente revogação da Decisão-Ofício nº 4930/2018/CGJCE, para que se desobriguem os condôminos a procederem requerimento simultâneo de abertura de matrícula, e subsequente ato registral, na hipótese em que, por ocasião da instituição do condomínio, proceda-se, no mesmo instrumento, também a atribuição de unidades aos condôminos.

Caso a mudança de entendimento aqui defendida prevaleça, opina-se por sua ampla divulgação.

O entendimento que resultou na Decisão-Ofício nº 4.930/2018-CGJCE não levou em consideração o princípio da instância, segundo o qual ao registrador compete a prática de atos registrais mediante provocação do interessado, não lhe competindo praticá-los *ex officio*, todavia, como no caso em estudo, decidiu que é imprescindível vincular os registros do instrumento de atribuição de unidade a requerimentos simultâneos de todos os condôminos.

Entendo que os registros do instrumento de atribuição de unidade podem ser feitos individualmente, de acordo com a disponibilidade de cada um dos condôminos, não interferindo na segurança jurídica dos proprietários e, sequer, dos serviços registrais se tal não ocorrer de forma simultânea.

A propriedade, direito fundamental de matiz constitucional, consoante art. 5º, *caput* e 22, da CF/1988, é regulamentado pelo Código Civil no art. 1.245, que, por sua vez, dispõe que a sua transferência se dá “mediante o registro do título translativo no registro de imóveis” e que enquanto o título traslativo não for registrado “o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

Na mesma linha é o teor do art. 1.227 do CC: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

Por estas razões, não há motivo jurídico para manter a exigência de simultaneidade para os registros do instrumento de atribuição de unidades por cada condômino em caso de imóvel em condomínio civil na hipótese versada na Decisão-Ofício nº 4.930/2018-CGJCE, inexistindo óbice para que sejam procedidos à medida em que cada condômino provoque o registro imobiliário, por força do princípio da instância.

Outro ponto que merece destaque é o relativo ao registro do título de instituição de condomínio e divisão amigável e o seu enquadramento na tabela de emolumentos, de forma a não residir *bis in idem* na respectiva cobrança quanto ao também necessário registro do título aquisitivo, evitando que seja onerado o usuário do serviço cartorário.

Isto posto, aprovo o teor do Memorando nº 14/2022/CGJUCGJ para o fim de revogar a Decisão-Ofício nº 4.930/2018-CGJCE, determinando, outrossim:

1. A remessa do feito à Comissão de Revisão e Atualização do Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Ceará (Provimento nº 08/2014/CGJCE), instituída pela Portaria nº 14/2020/CGJCE, para inclusão desta orientação;

2. Em virtude de não haver código de cobrança específico para a prática do ato na Tabela de Emolumentos Extrajudiciais vigente (Tabela VII), a remessa do feito ao Grupo de Trabalho para atualizar e revisar as notas explicativas e os códigos de cobrança de emolumentos pelas serventias extrajudiciais do Poder Judiciário do Estado do Ceará, instituída pela Portaria nº 780/2021, a fim de analisar a viabilidade de criação de código específico compatível ao ato a ser praticado;

3. Até que se implemente novo código nos termos do item retro mencionado, deverá ser aplicado o código 7001 da Tabela VII para fins de registro da divisão amigável nas matrículas recipiendárias das unidades autônomas eventualmente abertas, no que diz respeito ao negócio jurídico de atribuição de titularidade das unidades autônomas;

4. A comunicação à Coordenadoria de Organização e Controle das Unidades Extrajudiciais (COCEX), para que proceda com a imediata inclusão da determinação constante no item anterior no Anexo VI do Provimento nº. 08/2014 - Notas Explicativas relativas à Tabela de Emolumentos Extrajudiciais.

Comunique-se às serventias extrajudiciais com competência para o registro de imóveis para conhecimento e cumprimento.

Cópia desta servirá de ofício.

À Gerência Administrativa para cumprimento.

Fortaleza, data e hora informadas no sistema.

Desembargador PAULO AIRTON ALBUQUERQUE FILHO
Corregedor-Geral da Justiça