



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Disponibilização: DJE em 16/09/2025

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

PROVIMENTO Nº 52/2025-CGJ

Processo nº 8.2024.0010/002357-1

ÁREA REGISTRAL

Agenda 2030 - ONS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis.

Registro de Imóveis – Dispõe sobre a abertura de nova matrícula para imóvel que, pela descrição tabular, seja caracterizado como unidade autônoma condominial, mas que, na realidade, constitua casa independente, não pertencente a condomínio edilício.

A Excelentíssima Senhora Desembargadora **FABIANNE BRETON BAISCH**, Corregedora-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o avanço obtido com a edição da Lei nº 10.931, de 2004, que instituiu o procedimento extrajudicial simplificado de retificação de averbações ou registros omissos, imprecisos ou que não expressem a verdade,

CONSIDERANDO o esforço despendido pelo Poder Público no escopo de promover a regularização da propriedade imobiliária, com a criação de programas e a edição de leis, decretos e provimentos destinados a facilitar a conquista de título dominial legal da casa própria pelos respectivos moradores;

CONSIDERANDO o princípio da especialidade objetiva, segundo o qual todo registro deve ter por objeto um bem perfeitamente descrito, a permitir a exata localização do imóvel no mundo físico e a identificação mais completa e verossímil de suas características;

CONSIDERANDO o princípio da verdade ou veracidade registral, pelo qual o registro público deve revestir-se de certeza e segurança, retratando a verdade real e evitando, com isso, erros, e justificando o interesse público pela sua existência e preservação;

CONSIDERANDO a obrigação de os Notários e Registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário;

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria-Geral da Justiça, de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro; e

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de litígios no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos,

PROVÊ:

Art. 1º – Este provimento aplica-se às situações em que se verifique inscrição ou registro de instituição de condomínio edilício composto por unidades autônomas designadas como apartamentos, em cuja descrição conste a respectiva fração ideal e área de uso comum, além de convenção de condomínio registrada e averbada, mas que, na realidade, seja constituído de casas térreas ou assobradadas isoladas, independentes, com saída para logradouro público, diretamente ou através de servidão, e que não guardem factualmente qualquer relação condominial.

Art. 2º – Em hipóteses que se enquadrem na situação descrita no art. 1º, poderá o proprietário registral ou seu procurador regularmente constituído requerer ao Oficial do Registro de Imóveis da respectiva circunscrição a abertura de matrícula de sua casa como imóvel não integrante de condomínio edilício, apresentando, para tanto, a seguinte documentação:

I – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional;

II – certidão da matrícula do imóvel, sempre que estiver registrado em outra circunscrição;

III - certidão expedida pelo ente municipal competente relativa à atual situação cadastral do imóvel;

IV – requerimento de notificação do Síndico, do Município e demais pessoas eventualmente interessadas no procedimento.

Art. 3º - O Oficial, após prenotar, autuará o pedido.

§ 1º – Desde que não haja omissão do interessado em adotar as providências indicadas por escrito pelo Registro, o prazo da prenotação prorrogar-se-á até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º – Havendo direitos de terceiros, ônus, gravames ou indisponibilidades, registrados ou averbados na matrícula do imóvel, o requerente deverá solicitar a intimação dos interessados ou do Juízo processante para que se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias;

§ 3º – O Oficial de Registro de Imóveis dará ciência ao Município, pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifeste, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º – Em havendo Síndico eleito e em exercício regular de suas funções, será ele notificado para se manifestar, na forma do § 3º deste artigo.

§ 5º – A inexistência de Síndico deverá ser expressamente declarada pelo requerente.

§ 6º – O silêncio dos notificados constantes dos §§ 2º, 3º e 4º, será interpretado como ausência de oposição à requerida abertura de matrícula.

§ 7º – Para efeito dos §§ 2º, 3º e 4º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo Registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal eletrônico ou local de grande circulação, conforme requerer o interessado, podendo o notificando se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias, interpretado o silêncio como concordância.

Art. 4º – Verificado pelo Oficial que a situação descrita no pedido se enquadra no disposto no art. 1º, fica dispensado o consentimento dos titulares de direitos sobre os demais imóveis registrados como unidades autônomas do mesmo condomínio.

Art. 5º – Estando o pedido em termos e cumpridas todas as formalidades essenciais, o Oficial, após o transcurso dos prazos fixados nos parágrafos do art. 3º:

I – averbará a retificação e o encerramento na matrícula individualizada do imóvel, com remissões recíprocas nesta e na nova matrícula;

II – abrirá a matrícula conforme requerido, utilizando os dados constantes na planta e memorial descritivo apresentados;

III – averbará a ocorrência da retificação e do encerramento da matrícula individualizada do imóvel, bem como a abertura da nova matrícula, em um único ato na matrícula matriz;

Parágrafo único. Estando o imóvel registrado em outra circunscrição, serão feitas as devidas comunicações.

Art. 6º – Salvo as averbações previstas no art. 5º, nenhuma outra será necessária nas matrículas em que registrada a incorporação, o condomínio, a convenção condominial ou as demais unidades autônomas.

Art. 7º – Não se conformando com a negativa ou com exigência do Registrador, o interessado poderá requerer suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

Art. 8º – Havendo impugnação de qualquer dos notificados, o oficial remeterá o processo ao Juízo da Direção do Foro ou à Vara de Registros Públicos, onde houver.

Art. 9º – Aplicam-se ao procedimento previsto neste provimento, no que couber, as disposições dos arts. 213, 216-A e 216-B da Lei nº 6.015/73.

Art. 10 – Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

PUBLIQUE-SE.

CUMpra-SE.

Porto Alegre, data registrada no sistema.

DESEMBARGADORA FABIANNE BRETON BAISCH
Corregedora-Geral da Justiça.



Documento assinado eletronicamente por **Fabianne Breton Baisch, Corregedora-Geral da Justiça**, em 15/09/2025, às 10:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **8320501** e o código CRC **7C2F8D18**.

8.2024.0010/002357-1

8320501v2