



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 55/2024-CGJ

Processo nº 8.2021.0010/001445-0

ÁREA REGISTRAL.

AGENDA 2030/ONU: ODS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis.

Registro de Imóveis – Dispõe sobre os registros e averbações realizados na incorporação imobiliária e instituição do condomínio na forma prevista pelo artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, de modo a não realizar tais cobranças por unidade autônoma, nos termos da decisão do Pedido de Providências nº 0005169-60.2021.2.00.0000 do Colendo CNJ, alterando dispositivos da Consolidação Normativa Notarial e Registral, e dá outras providências.

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA FABIANNE BRETON BAISCH, CORREGEDORA-GERAL DA JUSTIÇA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO as atuais atribuições dos Serviços de Registro de Imóveis, com formas eficazes e céleres para atender as partes interessadas e terceiros interessados de boa-fé;

CONSIDERANDO a decisão do Egrégio Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 0005169-60.2021.2.00.0000;

CONSIDERANDO o advento do Provimento n.º 169 de 27 de maio de 2024, do Conselho Nacional de Justiça, que altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023, para dispor sobre o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais; e

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria-Geral da Justiça orientar, fiscalizar e regulamentar os procedimentos nos Serviços Notariais e de Registro,

PROVÊ:

Art. 1º - Fica alterado o *caput* do artigo 779 da CNNR, revogando-se o parágrafo único e acrescentando-se os parágrafos 1º e 2º, passando a vigor com a seguinte redação:

Art. 779 – Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e 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 loteador ou 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 em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas.

§1º - Para efeito de cobrança de emolumentos, as averbações e os registros realizados com base no *caput* serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes, cobrando-se emolumentos apenas em relação aos atos praticados na matrícula de origem do empreendimento. Não haverá custo adicional para os atos lavrados em cada uma das matrículas dos lotes eventualmente abertas ou das unidades autônomas, lançando-se a justificativa AGNR, do selo digital de fiscalização.

§2º - Enquadram-se no ato de registro único o registro da hipoteca, a averbação do patrimônio de afetação, a averbação da denúncia de desistência da incorporação e averbação da conclusão/construção da obra. Não se enquadram no ato único atos de abertura de matrícula a pedido da parte interessada, digitalização, certidões e registro da convenção de condomínio e suas respectivas averbações.

Art. 2º - Fica alterado o *caput* do artigo 780 da CNNR e seus parágrafos 1º e 3º, passando a vigor com a seguinte redação:

Art. 780 – Na fase do loteamento ou da incorporação imobiliária de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, é facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária.

§1º - Na hipótese do *caput*, se a abertura da matrícula ocorrer a requerimento da parte interessada, o emolumento pelo ato praticado será devido por ela. Se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes à parte interessada.

(...)

§ 3º - Neste caso, serão devidos os emolumentos referentes ao ato único de registro da incorporação de condomínio edilício ou de condomínio de lotes e os relativos à abertura das matrículas, descabendo cobrança à título de individualização.

Art. 3º - Fica alterado o artigo 782 da CNNR e seu parágrafo 1º, que passará a ser o parágrafo único pela revogação do parágrafo 2º, com a seguinte redação:

Art. 782 – Concluída a obra com o “habite-se”, será procedida a sua averbação na matrícula de origem do imóvel, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção e replicados em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas.

Parágrafo único - Na hipótese do *caput*, serão realizadas as averbações sem custo adicional, aos atos praticados na matrícula de origem do empreendimento, não havendo cobrança adicional para os atos lavrados em cada uma das matrículas dos lotes eventualmente abertas ou das unidades autônomas, sendo estes justificados na prestação de contas dos selos digitais utilizados com o código "Ato Gratuito Não-Ressarcível" - AGNR.

Art. 4º - Fica alterado o *caput* do artigo 783 da CNNR, acrescentando-se o parágrafo único, passando a vigor com a seguinte redação:

Art. 783 - Averbada a construção, será efetuado o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício, nos termos definidos no Código Civil, art. 1.332.

Parágrafo único - Na hipótese do *caput*, a cobrança de emolumentos terá a fixação do teto pela soma do custo global das unidades, vedada a cobrança pelo valor unitário de cada unidade autônoma.

Art. 5º - Fica alterado o *caput* do artigo 795 da CNNR, acrescentando-se os parágrafos 1º e 2º, passando a vigor com a seguinte redação:

Art. 795 – Serão devidos os emolumentos correspondentes à averbação do “habite-se parcial”, após o registro da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, vencendo emolumentos apenas em relação ao ato praticado na matrícula de origem do empreendimento.

§1º - Em caso de novas averbações de “habite-se parcial”, bem como do registro da especificação parcial decorrente de novo “habite-se parcial” (ou total), haverá a incidência de emolumentos apenas em relação ao ato praticado na matrícula de origem do empreendimento.

§2º - Não haverá custo adicional para os atos lavrados em cada uma das matrículas dos lotes eventualmente abertas ou das unidades autônomas, lançando-se a justificativa AGNR do selo digital de fiscalização.

Art. 6º - Este provimento entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico, revogando-se expressamente o Provimento n.º 42/2018 - CGJ e eventuais disposições em contrário.

**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 02/10/2024, às 19:34, 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 **7198742** e o código CRC **B1487BC8**.