



## Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO - 0006248-69.2024.2.00.0000**  
Requerente: **CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - CGJRS**  
Requerido: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**

**Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. INCOMPATIBILIDADE DE NORMAS ESTADUAIS COM PROVIMENTO DO CNJ. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS NO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSOS ADMINISTRATIVOS DESPROVIDOS.**

### I. Caso em exame

1. Recursos administrativos interpostos pelo Sindicato da Indústria da Construção e Mobiliário de Pelotas e Região (SINDUSCON Pelotas), pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB-Nacional) contra decisão monocrática que, ao receber Consulta como Procedimento de Controle Administrativo, reconheceu a invalidade do parágrafo único do art. 783 e do art. 795 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, incluídos pelo Provimento n. 55/2024-CGJ/RS.

### II. Questão em discussão

1. A questão em discussão consiste em saber se há incompatibilidade entre o Provimento n. 55/2024-CGJ/RS, que estabelece a cobrança de emolumentos pelo teto da soma do custo global das unidades no registro da instituição do condomínio edilício, e o Provimento CNJ n. 169/2024, que dispõe que o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.

### III. Razões de decidir

1. Os provimentos editados pela Corregedoria Nacional de Justiça gozam de presunção de



legitimidade e são de observância obrigatória pelos órgãos sujeitos à fiscalização do CNJ, conforme art. 25, XII, "d" do Regimento Interno, que permite o julgamento monocrático de pedidos quando houver "manifesto confronto com Resolução ou Provimento do CNJ".

2. O Provimento CNJ n. 169/2024, ao alterar o art. 440-AN do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, estabeleceu expressamente que "o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício".
3. A pretensão de discussão acerca da legalidade do próprio Provimento CNJ n. 169/2024 não constitui objeto deste procedimento, sendo matéria já submetida à análise da Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do PP n. 0008349-79.2024.2.00.0000.

#### IV. Dispositivo e tese

1. Recursos administrativos desprovidos, com manutenção da decisão monocrática que julgou procedente o pedido e determinou a invalidade do parágrafo único do art. 783 e do art. 795 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.

---

Dispositivos relevantes citados: Regimento Interno do CNJ, art. 25, XII, "d"; Lei n. 6.015/1973, art. 237-A; Lei n. 4.591/1964, art. 32, § 15; Código Civil, art. 1.332.

Jurisprudência relevante citada: CNJ, PP n. 0003978-77.2021.2.00.0000 e PP n. 0005169-60.2021.2.00.0000.

#### ACÓRDÃO

O Conselho, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora. Presidiu o julgamento o Ministro Edson Fachin. Plenário Virtual, 24 de outubro de 2025. Votaram os Excelentíssimos Conselheiros Edson Fachin, Mauro Campbell Marques, Caputo Bastos, José Rotondano, Mônica Nobre, Alexandre Teixeira, Renata Gil, Daniela Madeira, Guilherme Feliciano, Pablo Coutinho Barreto, João Paulo Schoucair, Ulisses Rabaneda, Marcello Terto, Daiane Nogueira de Lira e Rodrigo Badaró.



#### Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO - 0006248-69.2024.2.00.0000**  
Requerente: **CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - CGJRS**  
Requerido: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**



## RELATÓRIO

Trata-se de recursos administrativos interpostos pelo Sindicato da Indústria da Construção e Mobiliário de Pelotas e Região (SINDUSCON Pelotas), pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB-Nacional).

Os recorrentes questionam decisão monocrática proferida em 12/3/2025, na qual, ao receber Consulta formulada pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (CGJ/RS) como Procedimento de Controle Administrativo (PCA), reconheci a invalidade do parágrafo único do art. 783 e do art. 795 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, incluídos pelo Provimento n. 55/2024-CGJ/RS.

Por bem resumir o objeto da controvérsia, transcrevo o relatório da decisão recorrida (Id 5932774):

Trata-se de Consulta formulada pela **CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL (CGJ/RS)** pretendendo manifestação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) acerca da adequação do Provimento n. 55/2024-CGJ, que “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 consulente busca esclarecimentos sobre o alcance da decisão proferida nos Pedidos de Providências n. 0005169-60.2021.2.00.0000 e 0003978-77.2021.2.00.0000, que determinaram a adequação da normativa estadual às disposições do art. 237-A da Lei n. 6.015/73.

Também aduziu que, após a edição do Provimento CNJ n. 169/2024, surgiram dúvidas quanto à correta aplicação da decisão anterior deste Conselho, sobretudo em relação à cobrança de emolumentos na fase de registro do condomínio edilício e especificação do empreendimento, pela soma do custo total de cada unidade autônoma, e não pelo valor unitário de cada unidade.

Afirmou que na edição do Provimento n. 55/2024-CGJ adotou, na fase de individuação e instituição de condomínio edilício, o procedimento supra, sendo esse o cerne da presente consulta, ou seja, aferir se referida norma atende ao disposto na legislação de regência (Lei n. 6.015/73, art. 237-A, e Lei n. 4.591/64, art. 32, § 15), bem como ao disposto no art. 440-AN do CNN/CN/CNJ-Extra, com a redação conferida pelo Provimento CNJ n. 169/2024, e nas decisões do CNJ sobre a matéria de fundo.

Admiti a habilitação nos autos, como interessados, da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul (Anoreg/RS), do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e do Instituto de Registro Imobiliários do Rio Grande do Sul



(IRIRGS) (Id 5778490).

Ato contínuo, determinei a remessa do feito à Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro da Corregedoria Nacional de Justiça (CONR) para apresentação de parecer sobre a matéria em apreço.

Na sequência, os terceiros interessados se manifestaram nos autos afirmando, em síntese, que o Provimento n. 55/2024-CGJ/RS extrapolou as decisões proferidas pelo CNJ, sobretudo no seu art. 4º, que incluiu o parágrafo único ao art. 783 do Consolidação Normativa Notaria e Registral do Estado do Rio grande do Sul CNNR, no sentido de que a cobrança de emolumentos, na instituição do condomínio edilício, não se realiza por unidade autônoma, mas pelo teto da soma do custo global das unidades, entendimento que contraria a interpretação do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, que se refere apenas ao condomínio “protoedilício”, e não ao condomínio edilício, não sendo possível confundir os institutos, consoante entendimento já firmado pela Corregedoria Nacional de Justiça ao editar o Provimento n. 169/2024 (Id. 5780814).

Em 30/10/2024, a Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro da Corregedoria Nacional de Justiça (CONR) apresentou parecer sobre a matéria, no sentido de que o parágrafo único do art. 783 do CNNR, na forma do Provimento n. 55/2024-CGJ, viola a disposição do Provimento CNJ n. 169/2024 e a correta interpretação do art. 237-A da Lei n. 6.015/73, “visto que o registro da instituição e especificação do condomínio edilício, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, por ser ato posterior à averbação da conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, não está incluído no ‘ato único’ previsto no art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, de modo que a cobrança de emolumentos, nessa fase, deve ser fixada por unidade autônoma”.

Por fim, a CONR recomendou que, considerando que o ato normativo da consulente está prestes a entrar em vigor, fosse suspensa cautelarmente a vigência da referida norma (Id 5782782).

A liminar foi deferida no Id 5789796.

O Sindicato da Indústria da Construção Civil de Santa Maria (SINDUSCON-SM) solicitou o ingresso no feito como terceiro interessado (Id 5793237), o que foi deferido no Id 5846526.

Determinei a intimação dos terceiros interessados e da CGJRS para que, caso desejassem, se manifestassem sobre o parecer de Id 5782782 no prazo de 15 (quinze) dias. O Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP) postulou o ingresso no feito como *amicus curiae* no Id 5888202.

A CGJRS se manifestou sobre o parecer no Id 5896271.

O Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pelotas (SINDUSCON PELOTAS/RS) requereu sua admissão no feito como terceiro interessado, considerando que atuou como requerente nos autos do PP nº 0003978-77.2021.2.00.0000, que veio a originar o Provimento n. 55/2024. Em seguida, apresentou manifestação de mérito no Id 5910449.

Os Sindicato da Indústria da Construção Civil de Santa Maria (SINDUSCON/SM) se manifestou sobre o parecer no Id 5909162.

Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB-NACIONAL) solicitou o ingresso no feito como terceiro interessado (Id 5921875).



Ao apreciar a demanda, entendi que: **(i)** o expediente, embora apresentado como Consulta, deveria ser recebido como Procedimento de Controle Administrativo (PCA), uma vez que se buscava não o esclarecimento de dúvida em tese, mas o controle de legalidade de ato administrativo concreto; **(ii)** o parágrafo único do art. 783 e o art. 795 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, incluídos pelo Provimento n. 55/2024-CGJ/RS, apresentavam incompatibilidade com norma de hierarquia superior, qual seja, o Provimento CNJ n. 169/2024; **(iii)** a legalidade do próprio art. 440-AN do Código Nacional de Normas, com a redação dada pelo Provimento CNJ n. 169/2024, já é objeto de questionamento no Pedido de Providências (PP) n. 0008349-79.2024.2.00.0000, sob a relatoria do Exmo. Corregedor Nacional de Justiça e **(iv)** até que sobrevenha decisão em sentido contrário, o Provimento CNJ n. 169/2024 goza de plena eficácia e deve ser observado pelas Corregedorias Estaduais.

Os recorrentes alegam que a decisão não considerou a existência de prejudicialidade externa exercida pelo PP nº 0008349-79.2024.2.00.0000, que questiona a legalidade do art. 440-AN do Código Nacional de Normas, introduzido pelo Provimento nº 169/2024. Argumentam que há uma relação de subordinação lógica entre os dois procedimentos, sendo necessário primeiro decidir sobre a validade do Provimento nº 169/2024 para depois examinar a conformidade do Provimento nº 55/2024-CGJ/RS.

Quanto à questão de fundo, os recorrentes sustentam, em essência, que: **(i)** o Provimento nº 169/2024 ultrapassa os limites legais, criando um novo ato registral não previsto em lei; **(ii)** a Lei nº 14.382/2022 ratificou a unicidade do registro da incorporação e do condomínio edilício; **(iii)** não há distinção entre "condomínio de frações ideais" e "condomínio edilício", tratando-se do mesmo instituto jurídico com denominações diversas; **(iv)** a exigência de duplo registro contraria o art. 237-A da Lei nº 6.015/73, que estabelece a unicidade do ato para fins de cobrança de emolumentos; e **(v)** a duplicidade de cobrança impacta negativamente o setor imobiliário e os consumidores finais.

O IAB defende a cassação da decisão recorrida para aguardar o julgamento do PP nº 0008349-79.2024.2.00.0000 ou, sucessivamente, a declaração incidental de nulidade do Provimento nº 169/2024. Argumenta que o "condomínio protoedilício" não passa de "apelido" concebido por doutrina isolada, sem previsão legal.

O Sindicato da Indústria da Construção e Mobiliário de Pelotas e Região ressalta a contradição entre as decisões deste Conselho, uma vez que o Corregedor Nacional suspendeu o julgamento do Pedido de Providências para aguardar o desfecho deste PCA, enquanto a decisão recorrida considerou que a análise da legalidade do Provimento nº 169/2024 ocorreria naquele procedimento.

A CBIC, por sua vez, enfatiza os impactos econômicos e sociais da exigência de duplo registro, argumentando que o aumento de custos compromete a oferta de novos



empreendimentos e a acessibilidade à moradia, contrariando os objetivos de simplificação e desburocratização buscados pela Lei nº 14.382/2022.

Na decisão de Id 5963375, mantive a decisão monocrática e determinei a intimação da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e dos terceiros interessados para apresentação de contrarrazões.

A Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul manifestou-se no sentido de não possuir interesse na apresentação de contrarrazões, inclusive porque está providenciando o cumprimento da decisão recorrida (Id 5989795).

A Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG/RS, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul e o Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – IRI-RGS apresentaram contrarrazões nos Ids 5991779, 5991783 e 5991786.

Defendem a manutenção da decisão recorrida, sustentando que os recursos administrativos manejados pelos recorrentes não se prestam ao reexame do conteúdo do Provimento nº 169/2024.

Afirmam que o objeto do presente PCA é o controle de legalidade do Provimento nº 55/2024-CGJ/RS, sendo incabível discutir, por via transversa, a validade de norma de hierarquia superior editada por este Conselho.

Apontam a inadequação da via eleita, uma vez que os recursos intentam rediscutir interpretação normativa já consolidada no âmbito do CNJ por meio do Provimento nº 169/2024, sendo certo que o procedimento de controle administrativo não se presta a impugnar atos normativos do próprio Conselho.

Argumentam que a decisão monocrática se limitou a reconhecer a incompatibilidade entre normas estaduais e o provimento nacional, sem adentrar no mérito de sua validade.

Reforçam a tese da dualidade entre os institutos da incorporação e do condomínio edilício, respaldada no Provimento nº 169/2024 e nos pareceres técnicos da Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro da Corregedoria Nacional de Justiça.

É o relatório.





## Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO - 0006248-69.2024.2.00.0000**  
Requerente: **CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - CGJRS**  
Requerido: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**

### VOTO

Registro, inicialmente, que o Instituto dos Advogados Brasileiros apresentou embargos de declaração contra a decisão monocrática, os quais foram recebidos, na decisão de Id 5963375, como recurso administrativo com fundamento nos princípios da fungibilidade e da instrumentalidade das formas. No entanto, o Instituto protocolizou, posteriormente e ainda dentro do prazo recursal previsto no art. 115 do RICNJ, pedido de desistência dos embargos, ocasião em que interpôs o recurso administrativo apropriado.

Não obstante a impropriedade inicial da via eleita, não houve qualquer prejuízo às partes, uma vez que o recurso adequado foi interposto dentro do prazo recursal e regularmente impugnado mediante apresentação de contrarrazões pelas entidades legitimadas.

Feito esse esclarecimento, desconsidero os embargos de declaração inicialmente opostos e conheço dos recursos administrativos, cujo mérito passo a analisar.

A decisão monocrática contra a qual se insurgem os recorrentes julgou procedente o pedido nos seguintes termos (Id 5932774):

Inicialmente, admito o ingresso do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP), do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Pelotas (SINDUSCON PELOTAS/RS) e do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB-NACIONAL) como terceiros interessados.

Preliminarmente, observo que o presente expediente, embora tenha sido apresentado como Consulta, não se enquadra na hipótese prevista no art. 89 do Regimento Interno do CNJ, segundo o qual "o Plenário decidirá sobre consultas, em tese, de interesse e repercussão gerais quanto à dúvida suscitada na aplicação de dispositivos legais e regulamentares concernentes à matéria de sua competência."

Isso porque o que se pretende, na realidade, não é o esclarecimento de uma dúvida em tese sobre a aplicação de dispositivos legais, mas sim o cotejo de um ato normativo



específico editado pelo Tribunal (Provimento n. 55/2024-CGJ) com outras normas de hierarquia superior, a fim de verificar sua compatibilidade. Busca-se, portanto, o controle de legalidade de ato administrativo concreto.

Diante disso, com fundamento no princípio da instrumentalidade das formas e da fungibilidade, recebo o expediente como Procedimento de Controle Administrativo, nos termos do art. 91 do Regimento Interno do CNJ, uma vez que se submete à apreciação deste Conselho ato administrativo concreto editado pelo Tribunal, permitindo o exercício do controle de legalidade.

No mérito, verifico que a questão jurídica subjacente envolve a correta interpretação do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973 e sua aplicação aos registros e averbações relativos à incorporação imobiliária e instituição de condomínio edilício, especificamente quanto à cobrança de emolumentos.

A Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro da Corregedoria Nacional de Justiça (CONR) apresentou elucidativo parecer sobre o tema. Para melhor compreensão da matéria, transcrevo trecho da citada manifestação (Id 5782782):

II.2. No caso em exame, discute-se a conformidade entre o Provimento n. 55/CGJ-RS e as seguintes normas: art. 237-A da Lei n. 6.015/73, art. 32, § 15, da Lei n. 4.591/64, bem como art. 440-AN do CNN/CN/CNJ-Extra (Provimento CNJ n. 149/2023), com a redação que lhe foi dada pelo Provimento CNJ n. 169/2024.

Confira-se a redação do provimento local objeto da presente consulta:

#### PROVIMENTO N. 55/2024-CGJ-RS

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.

A CGJ/RS afirmou que editou o Provimento n. 55/2024-CGJ em razão do quanto disposto nas conclusões dos Pedidos de Providências ns. 0005169-60.2021.2.00.0000 e 0003978-77.2021.2.00.0000 – que foram analisados de forma conjunta diante da identidade de causa de pedir, cuja decisão determinou a adequação do art. 782, caput e § 1º, e art. 795 da normativa estadual às disposições do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73 –, bem como do disposto no Provimento n. 169/2024 do CNJ.

Por ocasião do julgamento dos Pedidos de Providências ns. 0005169-60.2021.2.00.0000 e 0003978-77.2021.2.00.0000, adotou-se parecer desta CORN, no qual foi acolhida a doutrina de Melhin Namen Chalhub, o qual entende que o registro da incorporação imobiliária já constitui o condomínio edilício. Tal orientação foi um dos fundamentos com base nos quais se considerou que ambos os registros (da incorporação imobiliária e do condomínio edilício) estariam albergados pela regra do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, com redação dada pela Lei n. 14.382/2022, de modo que tais registros na matrícula “mãe” seriam “ato único” para fins de replicação, sem custo adicional, nas matrículas recipiendas dos lotes ou das unidades autônomas.

A questão relativa à diferença entre a incorporação imobiliária e o condomínio edilício, contudo, foi suscitada e decidida posteriormente, no âmbito do Processo SEI n. 00437/2023, que deu azo à edição do Provimento CNJ n. 169/2024, alterando o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, para dispor que “o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício” (art. 440-AN). Dessa forma, restou superado um dos fundamentos do Parecer CORN adotado nos autos dos PPs ns. 0005169-60.2021.2.00.0000 e 0003978-77.2021.2.00.0000.

Pacífico, portanto, entendimento segundo o qual “o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício” (art. 440-AN)”.

A par da diferença sobredita, cumpre esclarecer se os emolumentos relativos ao



registro da instituição e da especificação do condomínio edilício devem ser cobrados como ato único na matrícula do imóvel de origem e replicado, sem custo adicional, nas matrículas recipiendas, ou devem ser cobrados por unidade autônoma, visto que a instituição do condomínio edilício ocorreria após a “averbação da conclusão das obras de infraestrutura ou da construção”, ato que seria o termo final para a fruição do benefício tributário relativo ao “ato único”, segundo sustentam as entidades intervenientes.

Confira-se a redação do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, in verbis:

Art. 237-A. 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, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput deste artigo serão considerados ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 4º 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. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Como se pode observar, a redação do caput do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973 prevê que o benefício fiscal do registro único na matrícula do imóvel de origem e replicação nas matrículas recipiendas, sem custo adicionais, ocorre desde o registro do parcelamento do solo (na modalidade loteamento ou



desmembramento) ou da incorporação imobiliária (de condomínio edilício ou de lotes) até a averbação da conclusão das obras ou da construção, o que se dá, via de regra, com a averbação do “habite-se”, de modo que os atos subsequentes, incluído o registro da instituição e especificação do condomínio edilício, devem ser cobrados por unidade autônoma.

Cumpra registrar que o § 3º do referido dispositivo legal - segundo o qual “o registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos” -, bem assim o disposto no § 15 ao art. 32 da Lei n. 4.591/1964, o qual dispõe que “o registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único”, devem ser interpretados de acordo com o caput do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, com redação dada pela Lei n. 14.382/2022, de modo que o condomínio previsto nos referidos parágrafos diz respeito ao condomínio protoedilício, que é aquele tratado pelo art. 32 da Lei n. 4.591/1964, que obriga o incorporador a registrar, na unidade de imóveis competente, o memorial de incorporação, que deve conter, dentre outros documentos, o instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e descrição para caracterização e destinação das futuras unidades e partes comuns a que eles acederão, além da minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário (alíneas i e j do art. 32 da Lei n. 4.591/1964, com redação dada pela Lei n. 14.382/2022).

Tal registro prévio da incorporação é necessário para a alienação ou oneração das frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas, sujeitando-as a regime de condomínio especial, nos termos do § 1º-A do sobredito art. 32, e visa dar segurança jurídica aos futuros adquirentes que poderão dispor e onerar livremente, sem anuência dos demais condôminos, conferindo segurança jurídica aos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidade autônoma, os quais, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporados ou a quem o suceder, nos termos do § 3º do art. 32 da Lei n. 4.591/1964, com redação dada pela Lei n. 14.382/2022.

Confira-se a redação dos referidos dispositivos:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

[...]

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)



[...]

§ 1º-A O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

[...]

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

Portanto, para fins de resposta à presente consulta, correta a interpretação dada pela CGJ/RS no ponto 1, resumido pela consulente da seguinte forma exordial:

1) Incorporação imobiliária: Tratando-se de obra projetada e pendente de regularização registral quando da conclusão, o registro da incorporação imobiliária (unidades imobiliárias futuras) se dará sem a cobrança à título de individualização, sendo devidos os emolumentos referentes ao registro da incorporação, sempre sobre o valor da obra, observando o item 1 da tabela anexa à Lei nº 12.692/2006 e os relativos à abertura das matrículas (a abertura de matrícula e cobrança de emolumentos para unidades autônomas futuras que é facultativa neste momento), observado o item 3 da tabela anexa à Lei nº 12.692/2006.

1.1. Nessa fase, é necessário dar cumprimento ao artigo 237-A da Lei n.º 6.015/73. Será considerado ato único o ato registral de incorporação imobiliária as averbações e os registros relativos à pessoa 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 que serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas. Neste contexto, a título exemplificativo, serão considerados ato único na "matrícula mãe", ou seja, lançando-se a justificativa AGNR em relação ao selo digital de fiscalização, o registro da hipoteca, a averbação do patrimônio de afetação e a averbação da denúncia de desistência da incorporação;

Contudo, em relação ao item 2, ou seja, aquele que diz respeito à "individualização e instituição de condomínio" incorreta a redação do parágrafo único do art. 783 do CNR, na forma do Provimento n. 55/2024-CGJ, visto que o ato único, para fins de cobrança de custas e emolumentos, encerra-se com a averbação da



conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, ou seja, com o averbação do "habite-se" na matrícula de origem do imóvel e replicada, sem cobrança adicional, nas matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas.

Assim, o registro da instituição e especificação do condomínio edilício, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, por ser ato posterior à averbação da construção, não está incluído no "ato único" previsto no art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, de modo que a cobrança de emolumentos será fixada por unidade autônoma, nos termos da observação 1 do anexo à Lei Estadual n. 12.692/2006, do Estado do Rio Grande do Sul, na parte relativa aos emolumentos do serviço de registro de imóveis.

Conforme se depreende da leitura do parecer, a interpretação dos dispositivos legais aplicáveis ao caso comporta, a princípio, duas correntes doutrinárias igualmente consistentes, o que demonstra a complexidade técnica da matéria.

A primeira corrente entende que o registro da instituição e especificação do condomínio edilício estaria abrangido pelo benefício do registro único previsto no art. 237-A da Lei n. 6.015/73 e no art. 32, §15, da Lei n. 4.591/64.

A segunda corrente, por sua vez, compreende que há uma distinção entre o registro da incorporação imobiliária e o posterior registro da instituição e especificação do condomínio edilício propriamente dito, após a conclusão da obra, sendo esse último não abrangido pelo benefício do registro único.

Ocorre que o Provimento CNJ n. 169/2024, ao alterar o art. 440-AN do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, adotou expressamente a segunda corrente, estabelecendo que "o **registro único** da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais **não se confunde** com o registro da **instituição** e da **especificação do condomínio edilício**".

O referido provimento teve origem no processo SEI n. 00437/2023, no qual a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) postulou a regulamentação da Lei 14.382/2022, destacando entendimento do professor Melhim Chalhub a respeito da constituição do condomínio no ato do registro da incorporação.

Extraí-se dos autos do aludido processo SEI que, após a oitiva do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e das Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, a Câmara de Regulação do Agente Regulador dos Operadores Nacionais dos Registros Públicos concluiu, por unanimidade, pela rejeição do requerimento inicial, bem como pelo encaminhamento, ao Exmo. Corregedor Nacional de Justiça, de proposta para atualização do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial, com previsão, similar à vigente no item 217.2 do Código de Normas do Estado de São Paulo, de que "o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício".

A proposta foi acolhida, resultando no Provimento CNJ n. 169/2024. Com isso, tem-se que a Corregedoria Nacional consolidou o entendimento de que o registro da instituição e especificação do condomínio edilício, nos termos do art. 1.332 do Código Civil, por ocorrer após a averbação da conclusão da obra, não está incluído no "ato único" previsto no art. 237-A da Lei n. 6.015/73.

Importante ressaltar que a legalidade do próprio art. 440-AN do Código Nacional de Normas, com a redação dada pelo Provimento CNJ n. 169/2024, já é objeto de



questionamento no Pedido de Providências (PP) n. 0008349-79.2024.2.00.0000, sob a relatoria do Exmo. Corregedor Nacional de Justiça.

Naquele procedimento, caberá à própria Corregedoria Nacional, a princípio, avaliar a conformidade da norma com as disposições legais pertinentes e verificar a necessidade de sua alteração. No entanto, até que sobrevenha decisão em sentido contrário, o Provimento CNJ n. 169/2024 goza de plena eficácia e deve ser observado pelas Corregedorias Estaduais.

Nesse contexto, sem ignorar os robustos fundamentos apresentados ao longo desse procedimento por parcela dos terceiros interessados, forçoso concluir que o tratamento conferido à matéria na Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, na forma dada pelo Provimento n. 55/2024-CGJ, não se conforma com o atual entendimento da Corregedoria Nacional de Justiça, expresso no Provimento CNJ n. 169/2024.

Diante do exposto, nos termos do art. 25, XII, “d”, do Regimento interno, confirmo a liminar anteriormente deferida para **DECRETAR A INVALIDADE** do parágrafo único do art. 783 e do art. 795, ambos da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, incluídos pelo Provimento n. 55/2024-CGJ/RS, devendo a CGJRS adequar a normativa ao Provimento CNJ n. 169/2024, nos termos do parecer de Id 5782782, ficando desde já repristinadas as disposições revogadas que autorizavam a cobrança de emolumentos por unidade autônoma.

(...)

Conforme relatado, os recorrentes alegam a existência de prejudicialidade externa entre o presente procedimento e o PP n. 0008349-79.2024.2.00.0000, sob relatoria do Exmo. Corregedor Nacional de Justiça, pugnando pela suspensão deste feito até o julgamento definitivo daquele.

Sobre esta questão, conforme me manifestei na decisão de Id 5963375, não há fundamento para o acolhimento da alegada prejudicialidade externa capaz de justificar a suspensão do presente procedimento.

Como enfatizei naquela oportunidade, os provimentos editados pela Corregedoria Nacional de Justiça gozam de presunção de legitimidade e são de observância obrigatória pelos órgãos sujeitos à fiscalização do CNJ, tanto que o Regimento Interno deste Conselho, em seu art. 25, XII, “d” permite o julgamento monocrático de pedidos quando houver “manifesto confronto com Resolução ou Provimento do CNJ”, como ocorre no presente caso.

Com efeito, o acolhimento do pedido de suspensão resultaria em grave prejuízo à função fiscalizatória deste Conselho, que poderia ver seu poder de supervisão e controle esvaziado pela simples instauração de procedimentos questionando a validade de seus atos normativos.

Ademais, importante reforçar que a decisão monocrática ora impugnada limitou-se a reconhecer a incompatibilidade do parágrafo único do art. 783 e do art. 795 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul com ato normativo de hierarquia superior, qual seja, o Provimento CNJ n. 169/2024. Não se discute, nos estreitos limites deste



procedimento, a adequação ou validade do próprio Provimento CNJ n. 169/2024, matéria já submetida à análise da Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do PP n. 0008349-79.2024.2.00.0000.

Ressalto, ainda, que o objetivo pretendido pelos recorrentes poderá ser alcançado de qualquer forma pela via do pedido de providências. Conforme destaquei na decisão de Id 5963375, caso haja reconhecimento da ilegalidade do Provimento CNJ n. 169/2024 nos autos do citado pedido de providências, a forma de cobrança dos emolumentos pretendida pelos recorrentes deverá ser naturalmente observada no Estado do Rio Grande do Sul, sendo essa uma consequência lógica daquela decisão.

Assim, não há utilidade prática na suspensão pleiteada, que apenas comprometeria a efetividade do poder normativo deste Conselho sem qualquer contrapartida em termos de economia processual.

Portanto, rejeito a preliminar de prejudicialidade externa, por não vislumbrar qualquer impedimento ao prosseguimento deste feito.

Quanto ao mais, devidamente fundamentada a decisão combatida, não identifico no recurso argumento capaz de modificar a conclusão de que o parágrafo único do art. 783 e o art. 795 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, incluídos pelo Provimento n. 55/2024-CGJ/RS, violam a disposição do Provimento CNJ n. 169/2024.

Em verdade, a insurgência recursal não trata propriamente da invalidade das normas estaduais em face do Provimento CNJ n. 169/2024, mas sim da própria legalidade deste último, matéria que, como já enfatizado, não constitui objeto deste procedimento.

Diante do exposto, **nego provimento** aos recursos administrativos e mantenho, com os acréscimos feitos neste voto, a decisão monocrática que julgou procedente o pedido.

É como voto.

Intimem-se. Em seguida, arquivem-se os autos, independentemente de nova conclusão.

Brasília, data registrada no sistema.

Conselheira **Renata Gil**

Relatora



