**7. REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO QUANDO NÃO HÁ PRECEDENTE INCORPORAÇÃO REGISTRADA**

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS - QUANDO NÃO HÁ PRECEDENTE INCORPORAÇÃO REGISTRADA (art. 788 CNNR-CGJ-RS)**

*Atualizada março 2023*

\*A presente relação foi elaborada visando facilitar a juntada dos documentos necessários ao registro da instituição e especificação de condomínio com individualização das unidades autônomas e reproduz as exigências contidas na Lei nº 4.591/64, nos arts. 768 e segs. da Consolidação Notarial e Registral e nos regramentos aplicáveis à espécie, estando em permanente atualização. Portanto, quando o interessado pretender reunir a documentação necessária, deve acessar a página a fim de obter a última versão, observando para agilização do seu processo de registro a apresentação de todos os documentos elencados e a ordem estabelecida neste roteiro.

1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, firmado por todos os proprietários, solicitando a averbação da edificação e, nos termos dos arts. 7º da Lei nº 4.591/64 e 1.332 do NvCC, o registro da instituição e especificação de condomínio com individualização das unidades e abertura das respectivas matrículas, bem como o registro da convenção de condomínio, com as firmas reconhecidas (ver modelo no *site deste Cartório*).
2. Projeto arquitetônico – planta baixa, hidrossanitária, elétrica, cortes, fachadas e situação/localização *com discriminação das áreas referentes à base da edificação, ao jardim e ao quintal, em se tratando de casas térreas ou assobradadas,* assinadas pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário e com aprovações do Município, contendo as seguintes informações e providências:

a) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, indicando expressamente o critério de sua fixação, se com base (“na área construída” OU “na área de uso exclusivo no solo (somatório das áreas de jardim, quintal e base da edificação)”; OU “na quantidade de unidades autônomas” OU “no valor das unidades autônomas” ou outro juridicamente possível a ser definido pelos proprietários (art. 32, *i,* da Lei nº 4.591/64);

b) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, *e,*da Lei nº 4.591/64);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, *h,* da Lei nº 4.591/64).

Obs.: Vide item 12.1 da NBR-ABNT nº 12721, art. 32, *d,*da Lei nº 4.591/64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721.

1. CND/INSS referente à obra.
2. Certidão da Prefeitura Municipal, com habite-se, para averbação da construção do prédio. Em se tratando de casas térreas ou assobradadas com frente para a via pública, *deve constar na certidão, expressamente, o número correspondente a cada uma das unidades autônomas, como por exemplo: que a residência 01 corresponde ao n° 62; a residência 02 corresponde ao n° 60, etc.*
3. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) – *referente aos projetos, à execução e aos cálculos da NBR 12.721 (Art. 643 e 768, XIII, CNNR).*
4. Memorial descritivo das unidades autônomas, contendo as especificações referidas acima em 2, *‘a’*a *‘c*’, inclusive o custo de cada uma (ver modelo no *site*) e declaração sobre o número de veículos que a garagem comporta, bem como os locais destinados à guarda dos mesmos, contendo declaração do responsável técnico, sob responsabilidade civil e penal, atestando a conformidade do memorial descritivo com o(s)projeto(s) e planta(s) apresentados(s) (art. 32, p, da Lei nº 4.591/64).

*Observações:*

\* Este memorial deve ser assinado por todos os proprietários *e pelo responsável técnico*.

\*\* Para agilizar o processo de conferência e registro, sugerimos enviar arquivo eletrônico contendo o memorial descritivo e a convenção de condomínio, em word, para o e-mail [cartoriova@gmail.com](mailto:cartoriova@gmail.com).

1. Convenção de Condomínio elaborada de acordo com o disposto no art. 9º e seguintes da Lei nº 4.591/64 e art. 1333 a 1358 NvCC, contendo a assinatura dos titulares de, no mínimo 2/3, das frações ideais, com as firmas reconhecidas (ver modelo no *site*).

*Observações:*

\* É muito importante constar, na convenção, dentre outras, informações quanto às sanções e aos quóruns previstos na legislação para as convocações e deliberações em assembleias. Para tal fim, sugerimos consultar em nosso *site* a relação dos “requisitos para registro da convenção de condomínio edilício”, onde consta, também, um resumo das sanções e quóruns que devem ser observados.

\*\* Sugerimos utilizar os modelos de descrição abaixo relacionados, que contém os elementos previstos na legislação pertinente, exceto quanto aos valores das unidades autônomas, que não devem ser informados na convenção de condomínio, somente no memorial;

\*\*\* Tratando-se da hipótese de condomínio urbano simples, fica dispensada a convenção de condomínio conforme previsto no art. 62 da Lei 13.465/17.

Modelo de descrição de unidades autônomas em casas térreas ou assobradadas:

Obs.: Para esse tipo de edificação, é imprescindível constar, na descrição das unidades autônomas, *a área real privativa e global*, a *fração ideal* (coeficiente de proporcionalidade) no terreno e nas demais coisas de uso comum, *as áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas,* como jardim, quintal e base da edificação e o *fim* a que se destinam.

“(Residência ou Casa ou Duplex) número……., destinado(a) para fins residenciais (ou comerciais ou…), situado(a) na Rua…………, nº………, sendo o(a) primeiro(a) (casa ou duplex ou apartamento) do lado………de quem no Condomínio entra pela Rua………….., composto(a) de (um ou dois ou mais) pavimento(s), em alvenaria, constituído(a) de……..dormitórios, sala/cozinha, (um ou mais) banheiro(s),  área de serviço e abrigo, com área real privativa e global de …………m² (……….metros e…………decímetros quadrados), cabendo-lhe a fração ideal de 0,000(?) no terreno e nas demais coisas de  uso comum, fixada com base no critério ???, sendo de utilização exclusiva da unidade autônoma a área do jardim, com ……..m², a área do quintal, com ………..m² e a base da edificação, com ……….m², no valor de R$……………..

Modelos de descrição de unidades autônomas em condomínios edilícios (edifícios):

Obs.: Muito importante constar a *área real privativa, a área real de uso comum, a área real global,* a *fração ideal* (coeficiente de proporcionalidade) no terreno e nas demais coisas de uso comum e o *fim* a que se destinam.

1) Apartamento número cento e um (101), localizado no pavimento superior ou primeiro andar, a norte do pavimento, na esquina das Ruas…………e ……………, primeiro a esquerda de quem sobe pela escada, constituído de……..dormitórios, sala/cozinha, (um ou mais) banheiro(s),  área de serviço, ….., com área real privativa de 93,6100m² (………….), área real de uso comum de 11,86750m²(……………) e área real global de 105,4775m²(…………..), cabendo-lhe a fração ideal de 0,080682 no terreno e nas demais coisas de uso comum, fixada com base no critério ???, no valor de R$……………

2) Loja número três (03), localizada no pavimento térreo, sendo a segunda loja a contar da direita para a esquerda de quem da Rua ………..olha o prédio de frente, entre a loja 02 e a circulação interna, constituída de uma sala comercial e um banheiro, com área real privativa de 46,56000m² (………….), área real de uso comum de 4,64710m²(…………..) e área real global de 51,2071m²(…………..), cabendo-lhe a fração ideal de 0,0645430 no terreno e nas demais coisas de uso comum, fixada com base no critério ???, no valor de R$……………

3) Sala número cento e cinco (105), sendo a segunda unidade à direita de quem, no segundo pavimento acessa a circulação pelas escadas, entre as salas….. e…….., constituída de uma sala comercial e um banheiro, com área real privativa de 38,06500m²(………….), área real de uso comum de 3,79922m² (………….)e área real global de 41,86422m²(…………..), cabendo-lhe a fração ideal de 0,0527669 no terreno e nas demais coisas de uso comum, fixada com base no critério ???, no valor de R$……………

1. Quadros da NBR 12.721 atualizados à data do arquivamento ou, no máximo, nos trinta dias anteriores ao protocolo, firmados pelo proprietário ou incorporador e pelo responsável técnico, acompanhados da respectiva ART ou RRT, com as firmas reconhecidas (art. 32, *h,* da Lei nº 4.591/64).

*Observações:*

\* Quando houver área de uso exclusivo no terreno, é imprescindível a apresentação do Quadro IV-B-1, com as especificações corretas das áreas de terreno de uso exclusivo e comum, se houverem e o somatório destas.

\*\* Em caso de individualização não precedida de incorporação, fica dispensada a apresentação destes quadros se todas as informações referentes às descrições das unidades autônomas constarem corretamente no memorial descritivo, conforme modelos de descrições sugeridos acima e o memorial estiver subscrito pelos proprietários *e pelo responsável técnico*, com as firmas reconhecidas, acompanhado da respectiva ART ou RRT referente aos cálculos da NBR 12.721.

OBSERVAÇÕES GERAIS:

– Em todos os instrumentos particulares devem ser reconhecidas as firmas e todos os demais documentos juntados devem ser apresentados em formato original ou cópia autenticada.

– Se o proprietário for *pessoa jurídica,* necessário apresentar cópia autenticada do *ato constitutivo arquivado na Junta Comercial*, que comprove os poderes de representação do firmatário e, também, *certidão negativa da Receita Federal* da empresa proprietária.

– Se houver débitos tributários e não for possível a apresentação da negativa de débitos, admite-se a *positiva com efeitos de negativa* (Art. 206, CTN).

– Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (Art. 768, § 3º, CNNR).