**9. REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES**

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES:**

*Atualizada março 2023*

\* A presente relação foi elaborada visando facilitar a juntada dos documentos necessários ao registro de instituição e especificação de condomínio e individualização de lotes e reproduz 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 usuário pretender reunir a documentação necessária, deve acessar o site do Cartório 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.

\*\* Para viabilizar a implantação de condomínio de lotes, imperativa a existência de Lei municipal autorizativa.

1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, firmado por todos os proprietários, solicitando nos termos dos arts. 7º da Lei nº 4.591/64 e 1.358-A 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*).

*Obs.:* Se não constar, expressamente, o requerimento de abertura das matrículas, não há problema, porque na individualização, isto é inerente ao processo, decorre da lei.

1. Projeto arquitetônico – plantas hidrossanitária, elétrica, de cobertura vegetal, se houver e de situação/localização *com discriminação das áreas privativas e de uso comum,*-, 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 quantidade de lotes” OU “no valor dos lotes” 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. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) –*referentes ao projeto, à execução e aos cálculos da NBR 12.721(*Art. 643 e 768, XIII, CNNR).
2. Memorial descritivo dos lotes condominiais, contendo as especificações referidas acima em 2,*‘a’*a *‘c*’, inclusive o custo de cada um, 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) (ver modelo no *site*).
3. Certidão de Habite-se ou Auto de Conclusão, fornecido pela Prefeitura Municipal, referentes às obras de uso comum do condomínio;
4. Certidão Negativa de Débito de contribuições sociais incidentes sobre a obra (Receita Federal do Brasil).

*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).

\*\* Sugerimos utilizar os modelos de descrição dos lotes abaixo relacionados, que contém todos os elementos previstos na legislação pertinente.

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 todos os elementos previstos na legislação pertinente, exceto quanto aos valores dos lotes, que não devem ser informados na convenção de condomínio, somente no memorial;

Modelo de descrição de lotes condominiais:

Obs.: Muito importante constar, na descrição dos lotes, a *área real privativa, a área real de uso comum, a área real global,* a *fração ideal* (coeficiente de proporcionalidade) e o *fim* a que se destinam.

LOTE CONDOMINIAL nº…, destinado para fins*…..(residenciais ou comerciais ou…),* com a área real privativa de ………m²(………….metros quadrados), área real de uso comum de…………m²(…………metros quadrados) e área real total de …………m²(…………….metros quadrados), (de forma irregular, se não se tratar de lote com medidas lineares), não edificado, situado no lado………da via interna do condomínio, de quem nela entra pela Rua………….., donde dista ………..m(………….. metros) *(ou com frente para a via pública);*confrontando-se ao norte, onde mede………m(………..metros), com……….; ao sul, onde mede …………..m(…………..metros), com…………; a leste, onde mede…………m(……….metros), com…………; e a oeste, onde mede ……….m(………..metros e…………centímetros), com………….; cabendo-lhe como fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum o coeficiente de……….., fixado com base no critério ???; integrante do condomínio…………., implantado sobre o terreno matriculado sob nº ??? (descrição da gleba toda sobre a qual se assenta o condomínio), no valor de R$ ……………..  (este valor deve ser o mesmo que constar no Quadro IV da NBR).

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:*

\*\* Fica dispensada a apresentação destes quadros se todas as informações referentes às descrições dos lotes 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 IMPORTANTES:

– 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.

– Licença de instalação expedida pela FEPAM, para áreas com mais de 50.000,00m² ou DEMA, para áreas até 50.000,00m², por se tratar de parcelamento do solo, mesmo que de fato (Resolução do CONAMA nº 237).

– Cópia da lei específica que autorizou o empreendimento.

– 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).