

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SEM INCORPORAÇÃO PRÉVIA

1º Passo

DOCUMENTOS

1) MEMORIAL/REQUERIMENTO com firma reconhecida **por autenticidade** em que conste a qualificação completa do instituidor e proprietário, solicitando o registro da instituição de condomínio, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

Observações:

✓ Se cônjuges forem os instituidores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o instituidor seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, S 1º, (artigo 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

✓ Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do firmatário do requerimento.

2) Realizar averbação prévia da construção na matrícula.

3) Apresentar o instrumento particular ou a escritura pública de instituição de condomínio.

* FICHAS CADASTRAIS DOS IMOVEIS NOVOS.

4) PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário, reconhecidas por semelhança ou autenticidade, contendo o seguinte (art. 32, d, da lei: 4.591/64 e quadros I, II, III, IVA, IVB, IB1, V, VI, VII e VIII da ABNT - NBR 12.721:2006):

- Cálculo das áreas das edificações, discriminando além da g1 a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);

- Memorial descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3 da Lei 4.591/64);

- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com

base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64). Observação: podemos encontrá-la no quadro III da NBR.

5) DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão (artigo 32, i, da Lei 4.591/64).

6) CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO quando o instituidor não for o proprietário. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (artigo 31, S1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64).

Observação:

✓ O instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o artigo e o texto que menciona a referida lei). DECLARAÇÃO expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias (artigo 32, n, da Lei 4.591/64).

7) DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, da Lei 4.591/64).

8) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

- ART – Projetos
- ART – Execução
- ART – Planilha Cálculo NBR5/ABNT

Observação:

✓ Todas devidamente preenchidas, com firmas do proprietário e responsável técnico reconhecidas e acompanhadas do comprovante de quitação.

9) CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO), que ficará arquivado Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, SS 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

Observações:

✓ Os documentos serão apresentados em 2 vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, nos documentos de ordem particular, exceção feita aos públicos;

✓ A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas;

✓ Será de 90 dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício;

✓ As certidões forenses abrangerão 10 anos, e as de protestos de títulos, 5 anos;

✓ Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

✓ Sugere-se ao incorporador caso ele entenda adequado o registro da convenção de condomínio com base no artigo 9º da lei 4591/64, evitando a necessidade da assinatura de 2/3 dos condôminos. Há, portanto, a faculdade de registrar a convenção de condomínio com firma reconhecida por autenticidade.

2º passo - REGISTRO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DOCUMENTOS

1) REQUERIMENTO firmado pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida.

2) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO rubricada em todas as páginas e assinada pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida.

3º passo -

2) Realizar averbação da construção na matrícula.

3) Apresentar o instrumento particular ou a escritura pública de instituição de condomínio.