

## INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO OU DE LOTES

### SEM PRÉVIA INCORPORAÇÃO

Quando concluídas as obras do empreendimento, será necessário averbar a conclusão da obra, e, na sequência, caso se trate de condomínio, seja edilício ou de lotes, realizar a **instituição de condomínio**.

Ressalta-se que a incorporação prévia somente é essencial caso haja o intuito de alienação das unidades autônomas antes de estar pronto o empreendimento.

Tratando-se de condomínio edilício, é essencial que haja a prévia averbação da obra (que pode ser requerida simultaneamente com o registro da instituição).

Se for unidade isolada, nos termos do art. 68, da Lei 4.591/64, não é necessário instituir condomínio, vez que inexistente.

#### DOCUMENTOS:

1. ( ) **Requerimento subscrito pelos proprietários e com firma reconhecida, em via original, contendo:**

1.1. ( ) Qualificação completa dos proprietários

#### **Considera-se qualificação completa:**

a) **em caso de pessoa física:** nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço completo, e-mail e telefone.

b) **em caso de pessoa jurídica:** denominação, CNPJ, endereço completo, e-mail e telefone.

1.3. ( ) Anuência do cônjuge, caso o proprietário seja pessoa física casada, com sua qualificação completa

1.4. ( ) Descrição do imóvel conforme consta na matrícula, com indicação do seu número e endereço completo

1.5. ( ) Denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (condomínio de lotes ou condomínio edilício)

2. **Documentos das pessoas jurídicas envolvidas** - originais, cópias autenticadas ou documentos conferíveis de forma eletrônica

2.1. ( ) Contrato ou Estatuto Social vigente (verificar se há alterações contratuais/estatutárias após a versão do documento apresentado)

2.2. ( ) Certidão simplificada da Junta Comercial atualizada (últimos 90 dias)

2.3. ( ) Cartão CNPJ – caso não conste na certidão simplificada o número

2.4. ( ) Ata de eleição e posse dos administradores vigente para o período e devidamente registrada, em caso de sociedades que trabalhem sob esse regime;

2.5. ( ) Documento de identificação e CPF dos administradores que subscrevem o requerimento

2.6. ( ) Em caso de administrador nomeado por procuração, apresentar via dela e da cadeia de substabelecimentos, se for o caso, todos vigentes;

**3. Documentos das pessoas físicas envolvidas- originais, cópias autenticadas ou documentos conferíveis de forma eletrônica:**

3.1. ( ) Documento de identificação e CPF, inclusive dos cônjuges

3.2. ( ) Certidão de nascimento atualizada para os solteiros (últimos 90 dias). Cartório pode emitir, caso seja de Iranduba, ou solicitar via CRC para outras localidades, apresentando uma via antiga e pagando os emolumentos devidos.

3.3. ( ) Certidão de casamento atualizada para os que ostentem outro estado civil (últimos 90 dias). Cartório pode emitir, caso seja de Iranduba, ou solicitar via CRC para outras localidades, apresentando uma via antiga e pagando os emolumentos devidos.

3.4. ( ) Declaração de não convivência em união estável, para os que não ostentem o estado civil de casado. Caso conviva, incluir anuência no requerimento e documentação respectiva

4. ( ) **Memorial descritivo e planta demonstrativa do empreendimento**, com firma reconhecida dos proprietários e do responsável técnico, contendo ou acompanhado de, no mínimo:

4.1. ( ) ART/RRT quitada, ou documento equivalente

4.2. ( ) Cálculo das áreas comuns, privativas e outras (quadros I, II e IV=B1 da Norma Técnica ABNT NBR n. 12.721) – as áreas devem perfazer 100% da área da matrícula

4.3. ( ) Avaliação do custo da obra (quadros III e IV-A da Norma Técnica ABNT NBR n. 12.721)

4.4. ( ) Especificações da obra (quadros V a VIII da Norma Técnica ABNT NBR n. 12.721)

4.5. ( ) Discriminação das frações ideais e respectivas unidades

4.6. ( ) Discriminação da numeração e das confrontações de cada unidade

4.7. ( ) Declaração de quantos veículos comportam cada vaga de garagem/abrigo de veículo, caso existam no empreendimento, e se serão unidades autônomas, áreas comuns ou privativas de outra unidade existente, observando que:

a) caso sejam unidades autônomas, apresentar a descrição e área individual de cada uma, em todos os quadros;

b) em qualquer caso, o mapa de localização das garagens

4.8. ( ) aprovação municipal, com licença/alvará de construção, se for o caso;

5. ( ) **Convenção de condomínio**, assinada pelo proprietário – caso não tenha alienado unidades, ou de 2/3 dos proprietários, caso tenham sido alienadas unidades, com reconhecimento de firma, contendo, no mínimo:

5.1. ( ) I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

5.2. ( ) II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

5.3. ( ) III - o fim a que as unidades se destinam.

5.4. ( ) IV - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

5.5. ( ) V - sua forma de administração;

5.6. ( ) VI - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

5.7. ( ) VII - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

5.8. ( ) VIII - o regimento interno;

5.9. ( ) Se já houver alienado unidades, subscrição de 2/3 no mínimo dos proprietários, com menção à matrícula que cada um titulariza – **não será aceita listagem anexa**. Toda a convenção pode constar da ata de aprovação elaborada pelos proprietários.

**A convenção não pode ser registrada antes da instituição de condomínio.**

6. **Certidões**, a seguir listadas:

6.1. ( ) Certidão negativa de débitos municipais do imóvel (obter na prefeitura de Iranduba)

6.2. ( ) Certidão negativa de débitos municipais dos proprietários (obter na prefeitura de Iranduba)

6.3. ( ) Certidão negativa de débitos federais dos proprietários

Pode ser obtida em:

Pessoa física:

<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=2>

Pessoa jurídica

<https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=1>

7. ( ) **Espelho de IPTU** da área total atual, expedido pela municipalidade

**Observações:**

- 1) O requerimento e anexos serão analisados e, a depender do caso, poderão ser solicitados esclarecimentos ou documentos complementares.
- 2) Caso sejam diversos proprietários e queiram, ao mesmo tempo, definir quais serão as unidades de cada um, essencial apresentação de escritura pública de divisão amigável. Caso contrário, todas as unidades restarão em nome de todos.
- 3) Apesar de os valores serem tabelados, cada caso possui suas peculiaridades, e, após a apresentação dos documentos, será fornecido orçamento respectivo. Se preferir, você pode solicitar o exame e cálculo do serviço, sem prenotação.
- 4) Caso o protocolo vença (30 dias) em decorrência de exigência não cumprida pela parte, será analisada a validade de todas as certidões quando do novo protocolo.
- 5) Sugere-se a reunião de todos os documentos listados antes do primeiro protocolo.
- 6) Todas as áreas e medidas somadas devem condizer perfeitamente com o constante na matrícula e aprovações. Caso contrário, necessária retificação administrativa prévia da matrícula ou adequação dos projetos, caso estes estejam incorretos.
- 7) Em caso de dúvidas, contate nossa equipe.