INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONCEITO: É o ato pelo qual o proprietário do imóvel, decide transformá-lo em diversas unidades autônomas. Desta forma, o que era um imóvel único, uma só edificação, passa a se constituir em diversas unidades, independentes entre si, sendo que a cada unidade corresponderá uma fração ideal no terreno e nas partes comuns que existam. É pela instituição de condomínio que um determinado empreendimento, sujeito às regras do direito comum, passa por um processo próprio de documentação e registro, e sujeita-se ao regime de condomínio criado pela Lei 4.591/64.

Fundamentação Jurídica:
-Lei 4.591/64 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, com as alterações dadas pela Lei 14.382/2022.
-Lei 6.015/73 - Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.
-Lei 10.406/02 (Código Civil) – Capítulo VII – Art. 1331 ao 1358.
-Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE (Regras Específicas) – Art. 1.239 ao 1.249.

DOCUMENTOS E CERTIDÕES EXIGIDOS PARA REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Para averbação da construção, registro da Instituição e da Convenção de Condomínio, e abertura das matrículas das unidades autônomas, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

1) Requerimento para averbar a construção, registrar a Instituição e a Convenção de Condomínio, bem como proceder a abertura das matrículas das unidades autônomas, e a averbação da Convenção de Condomínio nas matrículas das unidades autônomas que serão abertas, nos termos da Lei 4.591/64, assinado pelo proprietário/instituinte ou por quem o represente, acompanhado de cópia autenticada do documento que autoriza a representação.

* Se o proprietário/instituinte for pessoa física e casada, ambos os cônjuges deverão requerer e assinar o requerimento, e todos os outros documentos que compõem a pasta de Instituição de Condomínio, na qualidade de instituintes, em razão do regime de bens que os mesmos forem casados (comunhão universal de bens, comunhão parcial de bens e separação de bens obrigatório, exceto o regime de separação total de bens).

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

* Quando a Instituição não for precedida da incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la (Art. 1.243, caput do CNGCE).

* Se a proprietária/instituinte do imóvel for pessoa jurídica, além de sua qualificação completa conforme consta na matrícula do imóvel, deverá constar ainda no requerimento, a data do Contrato Social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no registro competente, e o artigo/cláusula do Contrato ou do Estatuto que delega a representação legal.

* Constar no texto do requerimento o endereço eletrônico do(s) requerente(s), de acordo com o Provimento 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Anexar ao requerimento:

- Cartão do CNPJ;
- Cópia autenticada ou materializada (se o documento for digital/eletrônico) do Contrato Social e de todas as alterações contratuais devidamente registradas na Junta Comercial;
- Certidão Simplificada digital, expedida pela Junta Comercial, devidamente materializada ou com a autenticação digital;
- Cópia autenticada da procuração (conforme o caso);
- Cópia autenticada da CI/RG e do CPF/MF do(s) representante(s) ou procurador(a);

Nota. Define-se como materialização a geração de documentos em papel, a partir de documentos eletrônicos, públicos ou particulares, que apresentem assinatura digital ou outra forma de confirmação de integridade e autenticidade, conforme disposto no Art. 373 do CNGCE.

Se for apresentado qualquer documento digital/eletrônico perante esta Serventia, este deverá estar materializado ou com a autenticação digital.

Em razão do disposto no §1º do Art. 373 a materialização de documentos, poderá ser realizada pelo Tabelião de Notas ou Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais que detenham atribuição notarial, e ainda, pelo Registro de Imóveis, em consonância com o Art. 171 do CNGCE, incluído pelo Provimento n. 01/2020 da CGJ.

2) Certidão Negativa de Débitos da Receita Federal em nome do proprietário (Art. 1.241 da CNGCE/MT)

3) Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal (Art. 1.239 caput, inciso II do Art. 1.240 e inciso II do Art. 1.243 do CNGCE/MT).

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

4) Certidão Negativa de Débitos emitida pela Receita Federal do Brasil, referente a obra construída (inciso III do Art. 1.240 e inciso III do Art.1.243 do CNGCE/MT).

5) Projeto Arquitetônico aprovado pelo Município (Art. 1.239 caput e Art. 1.243, IV, do CNGCE/MT).
Obs. Identificar no projeto o número das casas ou apartamentos e sua localização.
Ex: Casa 01, Casa 02 e Casa 03 – pavimento único.
Apto 101, Apto 102 e Apto 103 – 1º pavimento.

6) Licença Prévia e a Licença de Instalação, emitida pelo órgão ambiental competente, conforme determina o Art. 1.245 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro Extrajudicial.

Obs. No órgão ambiental de Rondonópolis-MT, as licenças são exigidas quando as **residências/apartamentos em séries forem maiores que 10 unidades autônomas**, conforme Ofício/SEMMA n. 179/2017 de 09/06/2017, em consonância com a Lei Complementar n. 091 de 08/11/2010 e Resolução Consema 085/2014.

7) Instituição de Condomínio, contendo o Memorial Descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas (inciso I do Art. 1.240 e inciso I do Art. 1.243 do CNGCE), que deverá conter:

- Identificação das partes.

Nota: Qualificação completa do instituinte, conforme consta na matrícula do imóvel, e seu endereço eletrônico, conforme determina o Provimento n. 61 de 17 de outubro de 2017 da Corregedoria-Geral de Justiça; Se pessoa física casada, a presença da esposa é obrigatória e se jurídica, a data do contrato social ou outro ato constitutivo, bem como seu número de registro na Junta Comercial ou registro competente, artigo/cláusula do contrato ou do estatuto que delega a representação legal e número do CNPJ/MF; se representado por procurador, este deverá estar investido com poderes específicos, com menção no corpo do instrumento à data da procuração, livro, fls. e Cartório em que foi lavrada, juntada a cópia autenticada da mesma.

- Descrição do terreno.

Nota: Deverá ser completa a descrição do imóvel, contendo as medidas, confrontações e áreas iguais a do registro aquisitivo da propriedade, em obediência ao princípio da especialidade (conforme consta na matrícula).

- Descrição completa do empreendimento.

Nota: Descrição e caracterização do empreendimento, segundo a planta aprovada, com referência especial às coisas de propriedade exclusiva e uso comum e de partes alienáveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

veis e indivisíveis a todos os condôminos e de unidades autônomas e vendáveis nos termos da lei 4.591/64.

- Individualização das Unidades Autônomas.

Nota: Descrição e caracterização das mesmas unidades autônomas, com identificação numérica ou alfabética, número de pavimentos e de unidades, e os pavimentos onde se localizam.

As unidades autônomas (residências ou apartamentos) terão a descrição de seus módulos de terreno com metragem linear de frente, fundos e ambos os lados, perfazendo uma área total e suas respectivas confrontações (Art. 8, alíneas *a, b, c e d*).
Obs1. A confrontação do módulo de terreno deverá ser feita com o observador olhando de dentro da unidade autônoma ou do módulo para a rua.
Obs2. As áreas, medidas e confrontações dos módulos dos terrenos das casas ou apartamentos deverão ser conferidas minuciosamente pelo responsável técnico/engenheiro civil, tendo em vista que, as matrículas das unidades autônomas serão abertas conforme descrições contidas na Instituição de Condomínio. Vale ressaltar que, a responsabilidade pelas declarações nos documentos é do responsável técnico e do(a) proprietário(a), isentando esta Serventia de qualquer responsabilidade, em consonância com o disposto no §9º do Art. 32 da Lei 4.591/64.

- Descrição das áreas de uso comum.

Nota: Área útil, comum e total, construída de cada unidade, com especificação da quota parte no terreno a ela vinculada, sendo que a soma das frações ideais terá que perfazer o total da metragem quadrada do terreno, ou seja, o percentual de 100%.

- Declaração a respeito das garagens.

Nota: Forma e uso da garagem - como coisa de uso comum, acessória das unidades (vinculadas) ou como unidades autônomas, e se são cobertas ou descobertas.

- Valor do custo global da obra e do terreno para cálculo de emolumentos.

Obs. O valor do terreno deve ser o de mercado atual, podendo ser declarado o valor da compra quando da aquisição do imóvel ou o informado no Boletim de Cadastro Imobiliário atualizado, prevalecendo o que for maior, de acordo com o Art. 178 do CNGCE/MT e o disposto no Provimento 46/2022 da CGJ/MT, referente a atualização dos valores dos emolumentos dos atos praticados pelos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Mato Grosso.

8) BCI – Boletim de Cadastramento Imobiliário devidamente atualizado emitido pela Prefeitura Municipal desta cidade.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS OU RASURAS

9) Informações Preliminares e Quadros I ao VIII da NBR 12.721.
Nota: Quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo (Art. 1.243, V, do CNGCE).

10) Declaração de Instituição.
Nota: O instituinte deve submeter o empreendimento ao regulamento da Lei n. 4.591/64.

11) Convenção de Condomínio para registro e averbações (Art. 1.244 do CNGCE).
Nota. A descrição das coisas de uso comum que constam na Convenção de Condomínio deverá ser a mesma descrição das coisas de uso comum que constam na Instituição de Condomínio.

12) ART do CREA ou RRT do CAU relativa à execução da obra e comprovante de pagamento (inciso IV do Art. 1.240 e inciso VI do Art. 1.243 do CNGCE).

13) Certidão atualizada da matrícula, expedida por este Registro de Imóveis.

14) Reconhecer firma das assinaturas nos documentos (inciso II do Art. 221 da Lei 6.015/1973)

Obs. O reconhecimento de firma das assinaturas poderá ser feito após a 1ª conferência do processo de Instituição de Condomínio.

15) Processo em duas vias em Pasta Catálogo ou Pasta AZ, organizados conforme esta lista de exigência (§ 1º do Art. 1.222 do CNGCE).

Obs. Os documentos exigidos para registro da Instituição de Condomínio devem ser iguais para ambas as pastas (via cartório e via cliente), porém, os documentos anexados na pasta que ficará arquivada nesta Serventia, deverão ser apresentados nos originais e reconhecido firma das assinaturas, conforme exigido no inciso II do Art. 221 da Lei 6.015/1973, e os documentos que compõem a pasta que ficará com o cliente, poderão ser apresentados nos originais ou em cópias autenticadas dos documentos já reconhecido firma das assinaturas.

Nota: Art. 8º da Lei 4.591/64

"Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si."

Observações finais:

- **Caso a Instituição de Condomínio seja precedida pelo registro da Incorporação Imobiliária, a mesma deverá estar de acordo com a incorporação já registrada (projeto e memorial), caso contrário, será exigido a prévia retificação (Art. 1.215 caput e §2º do CNGCE).**
- **Fazer um Checklist de todos os documentos e certidões exigidos antes da apresentação dos mesmos nesta Serventia. O processo deverá ser conferido minuciosamente pelo responsável técnico do projeto, assim teremos maior agilidade nos devidos procedimentos.**
- **e-mail para contato:** condominio@primeirooficioroo.com.br

Lista de exigências atualizada em 10/03/2023, com base no Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, na Lei de Registros Públicos 6.015/73 e na Lei do Condomínio n. 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 14.382/2022.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS