



## **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PRÉVIO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

➤ ( ) **Requerimento, com firma(s) reconhecida(s), solicitando a averbação da edificação, instruído com:**

( ) Cartas de Habitação, em atenção ao artigo 44 da Lei 4.591/64 combinado com o artigo 788, II da nova Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça.

*OBS.: Admite-se certidão expedida pela Municipalidade desde que faça referência à expedição da carta de habitação.*

( ) Documento comprobatório de inexistência de débitos perante o INSS, referentemente à área edificada (CND/INSS).

➤ ( ) **Instrumento - público ou particular - de instituição de condomínio, nos termos do artigo 1.332 do Código Civil e Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, instruído com:**

*OBS 1: Na hipótese de instrumento particular, providenciar o reconhecimento de firma do(s) subscrito(es), por Tabelião de Notas e rubrica nas demais folhas que compõem o documento.*

*OBS. 2: No caso de a proprietária do terreno ser pessoa jurídica, a opção pelo instrumento particular imporá a apresentação de cópia autenticada do contrato social, a alterações, se houver, acompanhada de certidão específica referente ao arquivamento dos atos constitutivos, expedida pela Junta Comercial ou órgão competente.*

*OBS.3: O instrumento de instituição de condomínio deve ostentar o comparecimento dos responsáveis pela elaboração da planilha de áreas e projetos.*

*OBS.4: O instrumento deve conter o critério de cálculo da fração ideal, de acordo com a nova Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça.*

*OBS.5: A descrição das unidades autônomas, podem ser remetidas ao registro da incorporação imobiliária.*

( ) Caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, deve ser apresentado declaração confirmatória, sob as penas da lei, da manutenção de todas as especificações já registradas na incorporação, segundo estabelece o § 2º do artigo 787 da CNNR, que deverá ser subscrita pelo incorporador e pelo responsável pela execução da obra e deve apresentar firma reconhecida dos subscritores.

( ) ART do CREA ou RRT do CAU referente à execução da obra, com demonstração de pagamento da respectiva taxa.

( ) Nas instituições de condomínio em nome de Pessoas Jurídicas deverá ser apresentada a respectiva Certidão referente aos créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (ART. 788, §1º da CNNR/RS).

➤ ( ) **Instrumento público ou particular de Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (artigos 1332 e 1334 do Código Civil), contemplando o seguinte:**

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



- a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- o fim a que as unidades se destinam.
- a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- sua forma de administração;
- a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- o regimento interno.

A convenção de condomínio deve estar assinada pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais de terreno, a teor do Art. Art. 1.333 do Código Civil. Todas as folhas devem estar rubricadas e as firmas reconhecidas por Tabelião de Notas.

*Obs1: Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, serão considerados apenas os nomes dos figurantes registrados como proprietários ou promitentes-compradores (ou cessionários destes), presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges, a teor do Art. 797, na Nova Consolidação Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.*

*Obs2: No caso de a proprietária do terreno ser pessoa jurídica, a opção pelo instrumento particular imporá a apresentação de cópia autenticada do contrato social, a alterações, se houver, acompanhada de certidão específica referente ao arquivamento dos atos constitutivos, expedida pela Junta Comercial ou órgão competente.*

*Ressalta-se que a lista contempla apenas a documentação que ordinariamente exige-se para o fim pretendido, esclarecendo-se que da análise dos documentos poderão advir outras exigências.*