**INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO**

1. **INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** (assinado por TODOS os proprietários com firmas reconhecidas, contendo):
   1. **PROPRIETÁRIOS:** 
      * Se pessoas físicas, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, nesse caso, regime de bens e data do casamento;
      * Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social, original ou cópia autenticada, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento;
   2. **TERRENO**: descrição completa em acordo com o registro respectivo;
   3. **ORIGEM e DISPONIBILIDADE**: indicação do registro imobiliário correspondente e declaração da existência ou não de ônus;
   4. **CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO**: descrever a construção que se pretende registrar, finalidade das unidades (comercial, residencial ou mista), nº de pavimentos, área total do empreendimento, etc.;
   5. **UNIDADES AUTÔNOMAS**: descrição que compreende as informações contidas no **quadro IV-B da NBR**: **1.** Designação da unidade (apartamento / loja / box); **2.** Área privativa principal; **3.** Outras Áreas Privativas (Acessórias); **4.** Área Privativa Total; **5.** Área de Uso comum;**7.** Área Real Total; **6.** Coeficiente de Proporcionalidade (fração ideal); **7.** Vagas de garagens (quando acessórias);
   6. **ÁREAS DE USO COMUM**: quanto às áreas de uso comum, área coberta ou descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo que pode ser utilizada em comum por todos ou por parte dos titulares de direito sobre as unidades autônomas;
   7. **GARAGEM**: declaração sobre as garagens, indicando sua área, número de veículos que comporta, tipo de veículo (porte médio, etc ...), a forma de utilização de seu espaço (vaga em local discriminado ou não). Não será necessária esta declaração se cada vaga ou box se constituir em unidade autônoma. Ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:
      * Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória;
      * Área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;
      * Área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento.
   8. **CUSTO DO EMPREENDIMENTO**: O custo do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadro IV-A da NBR 12.721/2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior).
   9. **CUSTO DE CADA UNIDADE**: O custo de cada unidade será calculado pela multiplicação do Custo total do Empreendimento pela fração ideal da unidade.
2. **PROJETOS DE CONSTRUÇÃO** (somente arquitetônicos) devidamente aprovados (originais ou cópias autenticadas).
3. **QUADROS DA NBR** 12.721/2006 Preliminar, os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V – subscrito pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas.
4. **A.R.T./CREA ou RRT/CAU**: relativamente ao projeto arquitetônico e aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento (original ou cópia autenticada).
5. **GUIA DO ÚLTIMO IPTU** ou Boletim Imobiliário relativamente ao terreno ou terrenos.
6. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – a ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, artigos 1.333 e seguintes, subscrita pelos titulares de direitos sobre as frações ideais, com firma reconhecida de todos, devendo conter no mínimo as seguintes cláusulas: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;  III - o fim a que as unidades se destinam; IV - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; V - sua forma de administração; VI- a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; VII - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; VIII - o regimento interno.
7. O construtor ou construtores que **INSTITUÍREM O CONDOMÍNIO ANTES DA EMISSÃO DO “HABITE-SE”**, conforme regras dos arts. 7º e 8º da Lei nº 4.591/1964 ou do art. 1.332 do Código Civil, terão, obrigatoriamente, que apresentar declaração em requerimento escrito, com firma reconhecida, de que não farão oferta pública das unidades até que elas obtenham, cada uma, seu respectivo “habite-se”, devidamente averbado no Ofício de Registro de Imóveis, ficando cientificados de que a venda, promessa ou cessão de direitos antes da conclusão da obra só poderá ser feita mediante arquivamento dos documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.
8. **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** em vigor para o empreendimento, quando este estiver **em fase de construção**; ou, **caso as obras já estejam concluídas e NÃO AVERBADAS**, esse alvará será substituído por:
   1. Certidão de baixa e “habite-se” para o empreendimento, em via original;
   2. Certidão negativa de débitos para com o INSS referente à obra, também em via original.

**Observações:**

* Os documentos poderão ser apresentados em duas vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, nos documentos de ordem particular, exceção feita aos documentos públicos. Caso seja apresentada apenas uma via, esta poderá ficará arquivada.
* Caso o empreendimento venha a ser construído em mais de um lote deverá ser apresentado requerimento assinado por todos os proprietários (com firma reconhecida) solicitando a unificação dos lotes.
* Caso as áreas constantes do projeto sejam divergentes da constante da matrícula ou da certidão de origem deverá se procedida a prévia retificação de área do imóvel, nos termos do art. 213 da Lei 6.015/73.
* Encontra-se disponível no site [www.ripitangui.com.br](http://www.ripitangui.com.br) modelo de instituição e convenção de condomínio.