CONDOMÍNIO

**Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964;**

Art. 167, inciso I, 17 da Lei dos Registros Públicos 6.015/1973;

Art. 1.331 e seguintes do Código Civil;

Art. 932 e seguintes do Provimento 260/CGJ/2013.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

*Documentos a serem apresentados:*

• Instrumento público ou particular de Instituição de Condomínio, assinado por todos os proprietários, com assinatura(s) reconhecida(s), observados os requisitos previstos no art. 932 e seguintes e 1.331 e 1.332 do Código Civil.

• Projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, devendo ser original ou cópia autenticada *pela Secretaria competente* (art. 939, inciso II do Provimento 260/CGJ/2013);

• Folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, da NBR 12.721/2006, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com assinaturas reconhecidas (art. 939, inciso II do Provimento 260/CGJ/2013);

• ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir (art. 939, inciso IV do Provimento 260/CGJ/2013);

• Alvará de construção em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção; ou, caso as obras já estejam concluídas, esse alvará será substituído pelos documentos previstos no art. 940 do Provimento 260/CGJ/2013 (art. 939, inciso V do Provimento 260/CGJ/2013).

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

*Documentos a serem apresentados*:

Instrumento particular de Convenção de Condomínio, assinado por, no mínimo, 2/3 dos proprietários, com assinaturas reconhecidas, contendo os requisitos previstos no art. 1.333 e seguintes do Código Civil; no art. 949 e seguintes do Provimento 260/CGJ/2013; e, no art. 9º da Lei 4.591/1964.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Art. 167, inciso I, 17 da Lei de Registros Públicos; art. 28 e seguintes da Lei 4.591/64; art. 955 e seguintes do Provimento 260/CGJ/2013).

Consideram-se requisitos para o registro da Incorporação, além dos documentos previstos em lei e a seguir descritos, o registro da Instituição e da Convenção de Condomínio. Assim, o incorporador deverá apresentar, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos, organizados nesta ordem:

I – Instrumento particular de Instituição de Condomínio;

II - Instrumento particular de Convenção de Condomínio;

III - Se pessoa jurídica, deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento;

IV - Título de propriedade do terreno, sendo aceita, também, escritura pública de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado (art. 32, “a”, da Lei nº 4.591/1964);

V - As seguintes certidões negativas referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores, que devem ser extraídas dos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado:

• Federais (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964):

- Do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal, incluindo dos Juizados Especiais Federais;

- De ações trabalhistas da Justiça do Trabalho (TST e TRT);

• Estaduais (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964):

- Da Fazenda Estadual;

- Do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual e dos Juizados Especiais Estaduais;

• Certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964);

• Protesto de títulos (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964):

- Certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos; ou,

- Caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição; ou

- Certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;

• Certidões do imóvel (art. 32, “b” e “c”, da Lei nº 4.591/1964):

- Certidão negativa de ônus reais;

- Certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis;

• Caso as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho sejam positivas, deverá ser apresentada certidão esclarecedora dos fatos do processo ou histórico de tramitação extraída dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais em que conste, no mínimo, a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa (art. 959, §4º do Provimento 260/CGJ/2013).

*Observação: Em caso de certidões positivas em nome da proprietária e incorporadora do empreendimento, apresentar declaração de solvabilidade mencionando que os processos que constam em seu nome, não causarão danos aos futuros adquirentes das unidades autônomas.*

VI– histórico dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, “c”, da Lei nº 4.591/1964), abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (mencionar somente os atos translativos e eventuais ônus);

VII – alvará de construção com prazo de validade vigente;

VIII – projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; em caso de aprovação de projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo (art. 32, “d”, da Lei nº 4.591/1964);

IX – da NBR 12.721/2006, a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com assinaturas reconhecidas (art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei nº 4.591/1964);

X – ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros mencionados no inciso anterior;

XI - Certidão negativa de débito para com o INSS (art. 32, “f”, da Lei nº 4.591/1964):

1) do proprietário do terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições – pessoa jurídica ou equiparada;

2) não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório, na qualidade de empregador, nem a ele equiparado;

3) em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios;

XII – Memorial de incorporação, assinado pelo incorporador, com assinatura reconhecida, requerendo o registro da incorporação e contendo as seguintes informações:

a) Se pessoas físicas:

1) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento;

2) se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei nº 4.591/1964, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento;

XIII- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra, dispensada no caso de constar expressamente no Memorial de Incorporação (art. 32, “h”, da Lei nº 4.591/1964);

XIV- Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, dispensada no caso de constar expressamente no Memorial de Incorporação (art. 32, “f”, da Lei nº 4.591/1964);

XV- Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, l, da Lei nº 4.591/1964);

XVI - Certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c art. 32, “m”, da Lei nº 4.591/1964);

XVII - Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, dispensada no caso de constar expressamente no Memorial de Incorporação (art. 32, “n”, da Lei nº 4.591/1964);

XVIII - Atestado de idoneidade financeira, em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com assinatura do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação (art. 32, “o”, da Lei nº 4.591/1964);

XIX - declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, salvo se as plantas constarem expressamente do projeto aprovado (art. 32, “p”, da Lei nº 4.591/1964);

XX – contrato-padrão, facultativamente, que ficará arquivado na serventia, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/1964;

XXI – Declaração se o empreendimento será ou não submetido ao Patrimônio de Afetação, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964.