

Instituição de Condomínio de Lotes

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES:

1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, firmado por todos os proprietários, solicitando o registro da incorporação imobiliária para o condomínio de lotes, com todas as firmas reconhecidas por autenticidade;

2. Projeto arquitetônico completo, incluindo a de situação/localização com discriminação das áreas privativas e de uso comum, assinadas pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário com firma reconhecida por autenticidade e com aprovações do Município, contendo as seguintes informações e providências:

a) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, *i*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64);

b) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, *e*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591, de 16-12-64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, *h*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64).

Obs.: Vide item 12.1 da NBR-ABNT nº 12721, art. 32, *d*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721.

3. Certidão do Corpo de Bombeiros em atendimento ao Decreto Estadual nº 37.312, de 20/03/1997 (PPCI);

4. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) – referentes ao projeto, à execução e aos cálculos da NBR 12.721 (Art. 464 e 537, XIII, CNNR), quitada;

5. Memorial descritivo dos lotes condominiais, contendo as especificações referidas acima em 2, 'a' a 'c', inclusive o custo de cada um, com assinatura do engenheiro com firma reconhecida por autenticidade;

Observações:

** Este memorial deve ser assinado por todos os proprietários e pelo responsável técnico.

6. Convenção de Condomínio elaborada de acordo com o disposto no art. 9º e seguintes da Lei nº 4.591/64 e art. 1333 a 1358 NvCC, contendo a assinatura dos titulares de, no mínimo 2/3, das frações ideais, com as firmas reconhecidas por autenticidade;

Observações:

** É muito importante constar, na convenção, dentre outras, informações quanto às sanções e aos quóruns previstos na legislação para as convocações e deliberações em assembleias.

Obs.: Muito importante constar, na descrição dos lotes, a área real privativa, a área real de uso comum, a área real global, a fração ideal (coeficiente de proporcionalidade) e o fim a que se destinam.

7. Quadros da NBR 12.721 atualizados à data do arquivamento ou, no máximo, nos trinta dias anteriores ao protocolo, firmados pelo proprietário ou incorporador e pelo responsável técnico, acompanhados da respectiva ART ou RRT, com as firmas reconhecidas (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- **Em todos os instrumentos particulares devem ser reconhecidas as firmas e todos os demais documentos juntados devem ser apresentados em formato original ou cópia autenticada.**

- Se o proprietário for pessoa jurídica, necessário apresentar cópia autenticada do ato constitutivo arquivado na Junta Comercial, que comprove os poderes de representação do firmatário e, também, certidão negativa da Receita Federal da empresa proprietária.
- Licença de instalação expedida pela FEPAM, para áreas com mais de 50.000,00m² por se tratar de parcelamento do solo, mesmo que de fato (Resolução do CONAMA nº 237).
- Cópia da lei específica que autorizou o empreendimento.
- Se houver débitos tributários e não for possível a apresentação da negativa de débitos, admite-se a *positiva com efeitos de negativa* (Art. 206, CTN).
- Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (Art. 537, § 3º, CNR).