

INDIVIDUALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

O condomínio urbano simples será regido pela Lei nº13.465/2017, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

- *Identificação das partes:*
Pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, estado civil, domicílio e residência, nº da inscrição no CPF (igualmente para os cônjuges, informando também o regime de bens, data do casamento, e pacto antenupcial quando for o caso).
Pessoa Jurídica: nome, nacionalidade, sede e foro jurídico e o nº da inscrição no CNPJ. A representação deve ser comprovada com a apresentação de procuração, contrato ou estatuto social.
- *Do terreno:*
Deve apresentar a descrição que consta na matrícula ou transcrição relativa ao imóvel, com as adaptações que forem necessárias.
- *Descrição sucinta do empreendimento:*
Deve constar a identificação do empreendimento (nome do empreendimento), se houver á esses dados somar-se-ão a área total construída, o número de pavimentos e a destinação que se pretende dar às unidades (residencial, não residencial, mista). O Código Civil prevê em seu artigo 1.332, inciso III, a expressa exigência de que o documento de instituição contenha o fim que as unidades se destinam.
- *A individualização das unidades autônomas:*
A discriminação e individualização da unidade autônoma, exigida no artigo 1.332, II do Código Civil é feita mediante a indicação do tipo da unidade (apartamento, loja, sala, garagem, box, etc.), sua designação cadastral (número, letra ou alfanumérica), a localização por pavimento e a área de uso comum que lhe é atribuída, bem como de sua fração ideal no terreno e nas coisas comuns, e valor de cada economia.
- *Áreas de uso comum:*
É recomendado que sejam indicadas, as áreas construídas e os equipamentos como destinação comunitária, incluem-se: apartamento do zelador, garagem (se for o caso), salão de festas, churrasqueiras, playground, área de convívio, além do terreno e outras áreas de uso comum;

- *Descrição das unidades:*
Juntamente com a descrição de cada economia/unidade deve estar descrito o terreno onde se assenta a construção, bem como a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva (pátio e/ou jardim) e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Documentos necessários de apresentação junto à individualização:

- Requerimento assinado pelo proprietário, com firma reconhecida por autenticidade, requerendo a averbação da construção, constando o valor da construção, número da matrícula e endereço do Edifício/Casa, bem como requerendo o registro de individualização. Constar no requerimento que O condomínio urbano simples será regido pela Lei nº13.465/2017, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
- Memorial descritivo das economias, (descrever o terreno) e indicar o seu registro (transcrição ou matrícula), respectivo, caracterizar o empreendimento, descrever as unidades autônomas (deve constar a caracterização de cada economia), uma a uma, com o valor de cada e identificar as áreas comuns (com assinatura do engenheiro com firma reconhecida por autenticidade).
- Planilha de áreas e quadro de custos (com assinatura do engenheiro com firma reconhecida por autenticidade)
- Plantas do projeto arquitetônico, aprovadas pela Prefeitura Municipal, assinadas com firma reconhecida por autenticidade pelo engenheiro e proprietário.
- ART/CREA do Engenheiro (quitada)
- Certidão de Lançamento da Prefeitura de toda a obra e de cada economia
- Certidão Descritiva do terreno
- Certidão Negativa do INSS (referente à obra)
- Carta de Habitação
- Negativa de tributos municipais

Todas as assinaturas em todos os documentos devem ser com firma reconhecida por autenticidade