

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

Documentação a ser apresentada ao Registro de Imóveis

Após a conclusão da obra (prédio de apartamentos, prédio misto ou exclusivamente comercial ou edifício garagem), trazer a seguinte documentação ao Registro de Imóveis.

1. **CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL** relativa a conclusão da obra, contendo as especificações, em linhas gerais, do empreendimento que se presente averbar, tais como a área construída, o número de pavimentos, quantidade e numeração das unidades autônomas, a existência de garagem ou estacionamento e o número de veículos que ela comporta.
2. **ALVARÁ DE HABITE-SE TOTAL** para o empreendimento.
3. **CND do INSS** referente à obra.
4. **PROJETOS DE CONSTRUÇÃO** (arquitetônicos) devidamente aprovados.
5. **MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E INDIVIDUAÇÃO** – que deverá ser assinado por TODOS os proprietários (que poderá ser um só) e pelo profissional responsável pelos cálculos (com seu número de inscrição no CREA) – com firmas reconhecidas, contendo:
 - a) **PROPRIETÁRIO(s)** – nome(s) e qualificação completa, inclusive cônjuge(s);
 - b) **TERRENO** – descrição completa do terreno, em acordo com o registro respectivo;
 - c) **ORIGEM** – indicação do registro imobiliário correspondente (número da matrícula);
 - d) **UNIDADES AUTÔNOMAS** – descrição que compreende:
 1. número do apartamento / loja / sala / box;
 2. pavimento onde situa-se
 3. localização no pavimento (frente, fundos, direita, centro etc.)
 4. área privativa real (área construída da unidade autônoma)
 5. área de uso comum de divisão proporcional (área proporcional nas áreas comuns)
 6. área de uso comum de divisão não proporcional, se houve
 7. área total (a soma das anteriores)
 8. o número da gara de garagem correspondente, se for o caso
 9. áreas descobertas cujo uso seja atribuído à unidade
 10. fração ideal de terreno e das coisas comuns.
 - e) **ÁREAS DE USO COMUM** – indicação das áreas de uso comum, ou seja, daquelas não compreendidas no § 2º do artigo 1.331 do Código Civil, como play ground, salão de festas, canchas esportivas, piscina etc.
6. **GARAGEM** - declaração sobre as garagens, indicando sua área, número de veículos que comporta, tipo de veículo (médio, grande ...), a forma de utilização de seu espaço (se é vaga em local discriminado ou não) e a necessidade ou não de manobrista. Obs.: não será necessária essa declaração se caeda vaga ou box se constituir em unidade autônoma.
7. **QUADROS DE ÁREAS E DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO (quadros 2 e 4 da ABNT)** das unidades autônomas – subscrito por profissional habilitado e responsável pelo cálculo. Estes dados poderão fazer parte integrante do memorial previsto no item 5, caso em que serão dispensados os quadros.
8. **A.R.T. - CREA** – exigência imposta pela Consolidação Normativa da CGJ.
9. **Convenção de condomínio**, a ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, artigos 1.333 e seguintes. (OPCIONAL – este item fica a critério das partes).