



INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SEM PRÉVIO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

➤ () **Requerimento, com firma(s) reconhecida(s), solicitando a averbação total da edificação, instruído com:**

() Cartas de Habitação, em atenção ao artigo 44 da Lei 4.591/64 combinado com o artigo 788, II da nova Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça.

OBS.: Admite-se certidão expedida pela Municipalidade desde que faça referência à expedição da carta de habitação.

() Documento comprobatório de inexistência de débitos perante o INSS, referentemente à área edificada (CND/INSS).

➤ () **Instrumento - público ou particular - de instituição de condomínio, nos termos do artigo 1.332 do Código Civil e Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, instruído com:**

OBS 1: Na hipótese de instrumento particular, providenciar o reconhecimento de firma do(s) subscrito(es), por Tabelião de Notas e rubrica nas demais folhas que compõem o documento.

OBS. 2: No caso de a proprietária do terreno ser pessoa jurídica, a opção pelo instrumento particular imporá a apresentação de cópia autenticada do contrato social, a alterações, se houver, acompanhada de certidão específica referente ao arquivamento dos atos constitutivos, expedida pela Junta Comercial ou órgão competente.

OBS.3: O instrumento de instituição de condomínio deve ostentar o comparecimento dos responsáveis pela elaboração da planilha de áreas e projetos.

OBS.4: O instrumento deve conter o critério de cálculo da fração ideal, de acordo com a nova Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça.

() Memorial descritivo com as especificações da obra, assinado pelo responsável técnico e contendo carimbo de aprovação pelo Poder Público Municipal.

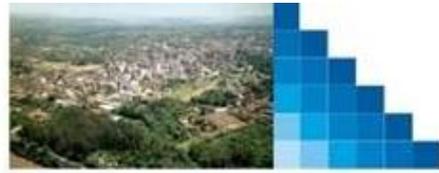
() Projeto arquitetônico devidamente aprovado pelo Poder Público Municipal, assinado pelo(s) responsável(eis) técnico(s) e pelo(s) proprietário(s).

() ART do CREA ou RRT do CAU referente à execução da obra e planilha de cálculos, com demonstração de pagamento da respectiva taxa.

() Planilha de custos e de áreas. A planilha deve conter assinatura(s) do(s) responsável(eis) técnico(s) e do(s) proprietário(s) e visto do Poder Público Municipal.

() Nas instituições de condomínio em nome de Pessoas Jurídicas deverá ser apresentada a respectiva Certidão referente aos créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (ART. 788, §1º da CNNR/RS).

➤ () **Instrumento público ou particular de Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (artigos 1332 e 1334 do Código Civil), contemplando o seguinte:**



- a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- o fim a que as unidades se destinam.
- a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- sua forma de administração;
- a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- o regimento interno.

A convenção de condomínio deve estar assinada pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais de terreno, a teor do Art. Art. 1.333 do Código Civil. Todas as folhas devem estar rubricadas e as firmas reconhecidas por Tabelião de Notas.

Obs1: Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, serão considerados apenas os nomes dos figurantes registrados como proprietários ou promitentes-compradores (ou cessionários destes), presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges, a teor do Art. 797, na Nova Consolidação Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.

Obs2: No caso de a proprietária do terreno ser pessoa jurídica, a opção pelo instrumento particular imporá a apresentação de cópia autenticada do contrato social, a alterações, se houver, acompanhada de certidão específica referente ao arquivamento dos atos constitutivos, expedida pela Junta Comercial ou órgão competente.

Ressalta-se que a lista contempla apenas a documentação que ordinariamente exige-se para o fim pretendido, esclarecendo-se que da análise dos documentos poderão advir outras exigências.