

DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

➔ Quando a instituição de condomínio for posterior ao registro de incorporação imobiliária, será feita mediante:

- 1) Requerimento do incorporador;
- 2) Memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas **OU** declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas na incorporação;
- 3) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal;
- 4) ART do CREA relativa à execução da obra;
- 5) CND do INSS;
- 6) CND da Receita Federal, se a obra tiver sido executada por empresa.

➔ Quando a instituição de condomínio não for precedida da incorporação, todos os proprietários deverão requerê-la, apresentando:

- 1) Memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas;
- 2) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal;
- 3) CND do INSS;
- 4) Projeto arquitetônico aprovado pelo Município;
- 5) Quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais, subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo **OU** assinatura do profissional nos requerimentos, desde que neles constem esses dados;
- 6) ART do CREA relativa à execução da obra;
- 7) CND da Receita Federal, se a obra tiver sido executada por empresa.

HABITE-SE PARCIAL

Faculta-se a averbação parcial da construção com especificação parcial do condomínio, mediante apresentação de “habite-se parcial” fornecido pelo Poder Público Municipal, bem como da CND do INSS, em hipóteses como as seguintes:

- construção de uma ou mais casas, em empreendimento do tipo “vila de casas” ou “condomínio fechado”;
- construção de um bloco em uma incorporação que preveja dois ou mais blocos;
- construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

A averbação parcial, em tais hipóteses, será precedida do registro da incorporação imobiliária, procedendo-se, em seguida, ao registro da instituição de condomínio contendo a especificação parcial das unidades prontas, na matrícula de cada unidade autônoma.

Quando da concessão de outro “habite-se”, seja novamente parcial ou de todas as unidades restantes, nova averbação de “habite-se parcial” deverá ser promovida. Este procedimento será repetido tantas vezes quantas forem necessárias até a conclusão da obra e especificação de todas as unidades autônomas.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Para o registro da convenção de condomínio no Livro 3-RA do Registro de Imóveis, será feita a conferência do quórum e atendidas as regras fixadas em lei (arts. 1.332 e ss. do Código Civil).

Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, são considerados apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes-compradores ou cessionários destes, presumindo-se presente o casal qualquer um dos cônjuges signatários.