



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

LISTA BÁSICA DE DOCUMENTOS PARA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO PRECEDIDA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A documentação abaixo relacionada deverá ser apresentada após a conclusão da obra:

- 1- **CARTA DE HABITE-SE** e/ou **CERTIDÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL** relativa à conclusão da obra, contendo as especificações, em linhas gerais, do empreendimento que se pretende registrar, tais como a área construída, o número de pavimentos, quantidade e numeração das unidades autônomas, a existência de garagem e o número de veículos que ela comporta.
- 2- **CND do INSS** referente à obra, e **CND** da Receita Federal referente à empresa construtora.
- 3- **PROJETOS DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovados, com firmas reconhecidas.
- 4- **MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDÍLIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE UNIDADES** – que conterà a descrição pormenorizada da edificação, das unidades, suas áreas e seus custos; e, deverá ser assinado por todos os proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos e pela execução (com referência à sua inscrição no **CREA**) – com firmas reconhecidas, contendo:
 - a) **PROPRIETÁRIOS** – nome e qualificação completa, inclusive cônjuge, se pessoa física; e, razão social, regime jurídico, CNPJ e sede, acompanhados dos respectivos atos constitutivos atualizados, e certidão atualizada do órgão no qual foi registrada, se pessoa jurídica;
 - b) **TERRENO** – descrição completa, em acordo com o registro respectivo;
 - c) **ORIGEM** – indicação do registro imobiliário correspondente;
 - d) **CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO** – descrição pormenorizada da construção que se pretende averbar;
 - e) **UNIDADES AUTÔNOMAS** – descrição que compreende:
 1. número da unidade (apartamento/loja/box);
 2. pavimento onde se situa;
 3. localização no pavimento (frente, fundos, direita, centro, etc.);
 4. número da vaga de garagem (accessória) correspondente, se for o caso.
 5. área real global;
 6. área real de uso privativo;
 7. área real de uso comum de divisão proporcional e/ou não proporcional;
 8. áreas descobertas ou de terreno;
 9. fração ideal.
 - f) **ÁREAS DE USO COMUM** – indicação das áreas e pertencas de uso comum, identificando separadamente as que são de divisão proporcional e as que são de divisão não proporcional, quando couber.
- 5- **GARAGEM** – declaração sobre as garagens, indicando sua área, número de veículos que comporta, tipo de veículo (porte médio...), a forma de utilização de seu espaço (vaga em local discriminado ou não) e a necessidade ou não de manobrista. Não será necessária esta declaração se todas as vagas ou boxes se constituírem em unidades autônomas.
- 6- **QUADROS DE ÁREAS E DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO**, compreendidos assim os quadros I a VIII, estabelecidos na NBR 12.721, devidamente preenchidos por responsável técnico habilitado, contendo firmas reconhecidas do profissional que o elaborou e do proprietário do imóvel.
- 7- **A.R.T.** – registrada no CREA, referente à execução da obra e à elaboração das planilhas de áreas, custos e acabamentos, conforme exigência imposta pela Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ/RS e pela lei federal 6.496/77.
- 8- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO** – elaborados de acordo com as normas estabelecidas no Código Civil, artigos 1.333 e seguintes; e, na lei federal 4.591/64.
- 9- **HISTÓRICO VINTENÁRIO DO IMÓVEL**, que relate os atos de transmissão de propriedade, com o limite temporal mínimo de 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões e do título de propriedade.

Salienta-se que em razão da particularidade de cada empreendimento, poderão ser requeridos documentos outros, mesmo que não constem na presente lista.