



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Passo Fundo

**Luiz Juarez Nogueira de Azevedo**

Oficial

## **LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PRECEDIDO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA REGISTRADA**

(Art. 552, §2º, CNNR/RS)

### **1. REQUERIMENTO.**

Deverá conter as rubricas e ser assinado pelo incorporador e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas, em que conste a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando a averbação da construção e o registro da instituição de condomínio, com a declaração, sob as penas da lei, de que o empreendimento foi concluído com os mesmos característicos e especificações constantes no registro da incorporação imobiliária. Deverá conter, também, declaração do custo global de construção do empreendimento e do custo de construção de cada uma das unidades autônomas, conforme quadros III e IV da NBR.

**1.1** se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, no entanto, deverá ser apresentado o instrumento de mandato, outorgado pelo cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

**1.2** se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada), devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário(a)(s) do requerimento.

### **2. CARTA DE HABITE-SE**

Deverá ser apresentada Carta de Habite-se, emitida pela Prefeitura.

### **3. CND do INSS referente à obra, e, caso o incorporador seja pessoa jurídica, CND da Receita Federal em nome da incorporadora.**

### **4. QUADROS DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO**

Quadros III e IV, atualizados conforme NBR 12.721/2006, relativos ao custo global de construção do empreendimento e ao custo global de construção de cada uma das unidades autônomas.

### **5. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART**

Comprovadamente quitada, assinada pelo(s) proprietário(s), incorporador(es) e pelo responsável técnico, com as respectivas firmas reconhecidas, **relativa à execução da obra.**

### **OBSERVAÇÕES:**

- I.** Os **documentos de ordem particular** (MEMORIAL, QUADROS e ART) deverão ser apresentados com as firmas de seus subscritores reconhecidas.
- II.** A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas (art. 537, §2º, da CNNR);
- III.** Será de noventa dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente no documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as certidões fiscais, que serão por exercício (art. 537, §3º, da CNNR);
- IV.** Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (art. 537, §6º, da CNNR).
- V.** O presente rol de documentos refere-se àqueles que, atualmente, são os documentos mínimos para o registro de instituição de condomínio precedida pelo registro da incorporação imobiliária. Em razão das características de cada empreendimento, poderá surgir a necessidade de apresentação de outros documentos. O registro de imóveis reserva-se a faculdade de alterar esta lista, conforme necessidade, sem prévio aviso e a qualquer tempo.