**8. REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO QUANDO HÁ PRECEDENTE INCORPORAÇÃO REGISTRADA E NÃO OCORRERAM ALTERAÇÕES NAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA**

**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS – QUANDO HÁ PRECEDENTE INCORPORAÇÃO REGISTRADA E NÃO OCORRERAM ALTERAÇÕES NAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA APÓS O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO (art. 787 CNNR-CGJ-RS)**

*Atualizada março 2023*

\*A presente relação foi elaborada visando facilitar a juntada dos documentos necessários ao registro da instituição e especificação de condomínio com individualização das unidades autônomas e reproduz as exigências contidas na Lei nº 4.591/64, nos arts. 768 e segs. da Consolidação Notarial e Registral e nos regramentos aplicáveis à espécie, estando em permanente atualização. Portanto, quando o interessado pretender reunir a documentação necessária, deve acessar a página a fim de obter a última versão, observando para agilização do seu processo de registro a apresentação de todos os documentos elencados e a ordem estabelecida neste roteiro.

1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, firmado por todos os proprietários, com as firmas reconhecidas, solicitando a averbação da edificação e, nos termos do art. 7º da Lei nº 4.591/64 e 1.332 do NvCC, o registro da instituição e especificação de condomínio com individualização das unidades e o registro da convenção de condomínio, *mencionando, expressamente, que não houve alterações nas especificações da obra projetada após o registro da incorporação* (ver modelo no *site*).

*Obs.:* Quando se tratar de individualização parcial no requerimento deverá constar (ver modelo específico no*site)*: a) o requerimento para averbação da construção parcial, especificando quais unidades deverão ser averbadas; b) o registro da instituição do condomínio e da especificação parcial das referidas unidades autônomas; c) o registro da convenção de condomínio e respectiva averbação nas matrículas das unidades autônomas, se ainda não tiver sido registrada (no caso das primeiras unidades a serem individualizadas); e uma *declaração*, nos seguintes termos: “*Declaram os incorporadores e o responsável técnico, sob as penas da lei, nos termos do § 2º do art. 787 CNNR-CGJ-RS, que não houve alterações nas especificações da obra e nas características das unidades autônomas e áreas comuns, constantes no memorial de incorporação, confirmando, destarte, a manutenção de todas as especificações já registradas.”*

1. Certidão Negativa de Débito de contribuições sociais incidentes sobre a obra (Receita Federal do Brasil).
2. Certidão da Prefeitura Municipal, com habite-se, para averbação da construção do prédio. Em se tratando de casas térreas ou assobradadas com frente para a via pública, *deve constar, expressamente, o número correspondente a cada uma das unidades autônomas, como por exemplo: que a residência 01 corresponde ao n° 62; a residência 02 corresponde ao n° 60, etc.*
3. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) – *referente à execução da obra,* caso não tenha sido apresentado junto com os documentos para registro da incorporação*.*
4. Convenção de Condomínio elaborada de acordo com o disposto no art. 9º e seguintes da Lei nº 4.591/64 e art. 1333 a 1358 NvCC, contendo a assinatura dos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais, com as firmas reconhecidas (ver modelo no *site*).

*Observações:*

\* É muito importante constar, na convenção, dentre outras, informações quanto às sanções e aos quóruns previstos na legislação para as convocações e deliberações em assembleias. Para tal fim, sugerimos consultar em nosso *site* a relação dos “requisitos para registro da convenção de condomínio edilício”, onde consta, também, um resumo das sanções e quóruns que devem ser observados.

\*\* Para agilizar o processo de conferência e registro, sugerimos enviar arquivo eletrônico contendo a convenção de condomínio, em word, para o e-mail [cartório@weschenfelder.com.br](http://www.weschenfelder.com.br/cdn-cgi/l/email-protection#fe9d9f8c8adbbdcddbbccd8c9791be899b8d9d969b90989b929a9b8cd09d9193d09c8c).

\*\*\* A convenção de condomínio terá os mesmos termos da “minuta da convenção” apresentada para o registro da incorporação.

\*\*\*\* Tratando-se da hipótese de condomínio urbano simples, fica dispensada a convenção de condomínio conforme previsto no art. 62 da Lei 13.465/2017.

OBSERVAÇÕES GERAIS:

– Em todos os instrumentos particulares devem ser reconhecidas as firmas e todos os demais documentos juntados devem ser apresentados em formato original ou cópia autenticada.

– Se o proprietário for *pessoa jurídica,* necessário apresentar cópia autenticada do *ato constitutivo arquivado na Junta Comercial*, que comprove os poderes de representação do firmatário e, também, *certidão negativa da Receita Federal* da empresa proprietária.

– Se houver débitos tributários e não for possível a apresentação da negativa de débitos, admite-se a *positiva com efeitos de negativa* (Art. 206, CTN).

– Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro constar expressamente no documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (Art. 768, § 3º, CNNR).