

3 Serviço de Registro de Imóveis	Checklist	Código:	CHECK
	DOCUMENTOS	Data:	01/07/2023
	CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO	Versão:	0
		Página:	1 de 1

### 1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:

- 1.1 ( ) REQUERIMENTO. Requerimento solicitando o registro da constituição/instituição de condomínio, com firma reconhecida e acompanhado de prova de representação, se for o caso. Se os cônjuges forem os instituidores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o instituidor seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento mas, neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge.
- 1.2 ( ) PLANTA aprovada pela Prefeitura local (c/ numeração das garagens) assinado pelo profissional responsável, juntamente com o(s) proprietário(s) com firmas reconhecidas.
- 1.2 ( ) MEMORIAL DE CONSTITUIÇÃO assinado pelo profissional responsável, juntamente com o(s) proprietário(s) com firmas reconhecidas
- 1.17 ( ) QUADRO DE ÁREAS. Quadro de áreas de acordo com ABNT NBR 12721 (Cálculos das áreas das unidades autônomas), assinado pelo profissional responsável, juntamente firmado pelo engenheiro e proprietário com firmas reconhecidas.
- 1.18 ( ) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU RRT. ART/RRT
- 1.18 ( ) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### 2 - OBSERVAÇÕES RELEVANTES:

- 2.1 ( ) **O MEMORIAL DE CONSTITUIÇÃO:** (Escritura Pública ou Instrumento Particular com firmas reconhecidas), assinado por todos os proprietários e incorporador, inclusive cônjuges, devidamente qualificados, deve conter a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem, a caracterização do prédio e descrição do imóvel em linhas gerais, com indicação da respectiva matrícula, bem como: **2.1.** identificação do incorporador (art. 608, inciso I, do Código de Normas); **2.2.** identificação do construtor (art. 608, inciso II, do Código de Normas); **2.3.** especificação do título (memorial de incorporação) (art. 608, inciso III, do Código de Normas); **2.4.** denominação do edifício ou do conjunto de edificações (art. 608, inciso IV, do Código de Normas); **2.5.** discriminação, identificação e localização das unidades autônomas e confrontações (art. 608, inciso V, do Código de Normas); **2.6.** discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das de propriedade comum (art. 608, inciso VI, do Código de Normas); **2.7.** discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, cujas frações ideais serão expressas sob forma decimal ou ordinária (art. 608, inciso VII, do Código de Normas); **2.8.** Indicação do número de veículos que a garagem comporta, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva (art. 608, inciso VIII, do Código de Normas).
- 2.3 ( ) **QUADRO DE ÁREAS** deve conter: » cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, alínea e, da Lei n.º 4.591/1964); » memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei (art. 32, alínea g, da Lei n.º 4.591/1964); » avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, alínea h, da Lei n.º 4.591/1964); » discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, alínea i, da Lei n.º 4.591/1964).
- ( ) **Convenção de condomínio** que regerá a edificação ou o conjunto de edificações (art. 32, alínea j, da Lei n.º 4.591/64). Esta determinará (arts. 1.332 e 1.334, incisos I a V, do CC): » 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. Observações: ao elaborar a MINUTA DA CONVENÇÃO deve-se atentar, ainda, para: a forma de representação: deve haver um síndico eleito em assembleia com mandato definido, não podendo ser aceitas convenções que determinem que o condomínio será administrado por todos os condôminos, fazendo-se rodízio anual entre eles; não pode haver disposição na convenção que autorize a alteração da unidade autônoma sem a anuência dos demais condôminos, mesmo que envolva apenas a área privativa da unidade, com exceção das alterações internas que são permitidas desde que não violem a convenção ou prejudiquem a estrutura; devem sempre ser indicadas as áreas de uso comum e de uso privativo do condomínio, não podendo ser aceito condomínio sem área de uso comum.

### 3 - IMPORTANTE:

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação.