

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO – LOTES E CASAS – SEM INCORPORAÇÃO PRÉVIA

Documentos Necessários:

- Requerimento firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança ou por autenticidade.
- O requerimento deve solicitar a averbação da construção (mencionar o valor da construção), o registro da instituição de condomínio e o registro da convenção de condomínio.
- Sendo o proprietário da imóvel pessoa jurídica, deve ser apresentado o contrato social, alterações contratuais e certidão simplificada expedida pela junta comercial vigente (90 dias).
- Se o proprietário do imóvel estiver sendo representado por procurador deverá ser apresentada procuração.
- Se casado, o requerimento deve ser assinado por ambos os cônjuges ou a sua anuência.
- Caso a construção não esteja averbada na matrícula apresentar os documentos necessários para a averbação de construção.
- Na falta ou divergência dos pontos cardeais deverá ser apresentada a certidão de confrontantes para a devida averbação. Os confrontantes mencionados no projeto e no memorial descritivo e de instituição de condomínio devem ser coincidentes com os confrontantes mencionados na certidão de confrontantes expedida pelo Município.
- Instrumento de Instituição de Condomínio em que conste a qualificação completa do proprietário, bem como a descrição do imóvel, contendo: origem, a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais, garagens inclusive; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária) - cálculo das áreas das edificações; a indicação das áreas de uso comum.
- PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário. Deve constar no projeto os confrontantes do terreno e a rosa dos ventos conforme matrícula ou certidão de confrontantes.
- QUADROS NBR 12.721:2006 DA ABNT: Informações preliminares; I; II; III; IV-A, IV-B, IV-B1; V; VI; VII; VIII.
- MEMORIAL DESCRITIVO das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc (art. 3 da Lei 4.591/64).
- DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).
- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio. Não pode ser a minuta.
- DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos. Caso a informação já conste no instrumento de instituição a declaração é dispensada

