



LISTA DE DOCUMENTOS  
PARA REGISTRO DE  
INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art. 1.331 e seguintes do Código Civil, Lei 4591/64 e Provimento nº 260/CGJ/2013.**  
(favor trazer a documentação nesta ordem)

**ATENÇÃO: ANTES DE APRESENTAR A DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA PARA O REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO É NECESSÁRIO VERIFICAR SE OS DADOS DA MATRÍCULA ESTÃO ATUALIZADOS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL E AOS PROPRIETÁRIOS, CONFORME ORIENTAÇÕES AO FINAL DESTA CHECK LIST.**

Obs.: Os modelos mencionados podem ser obtidos no site do CORI-MG ([www.corimg.org](http://www.corimg.org)) – Ver anexos.

**CHECK LIST**

<b>EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO</b>	<b>EMPREENDIMENTO COM CONSTRUÇÃO CONCLUÍDA</b>
<input type="checkbox"/> 1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO	<input type="checkbox"/> 1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
<input type="checkbox"/> 2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO	<input type="checkbox"/> 2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
<input type="checkbox"/> 3. QUADROS DA NBR	<input type="checkbox"/> 3. QUADROS DA NBR
<input type="checkbox"/> 4. ART OU RRT	<input type="checkbox"/> 4. ART OU RRT
<input type="checkbox"/> 5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOVER)	<input type="checkbox"/> 5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOVER)
<input type="checkbox"/> 6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	<input type="checkbox"/> 6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
<input type="checkbox"/> 7. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	<input type="checkbox"/> 7a. HABITE-SE
<input type="checkbox"/> 8. DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS	<input type="checkbox"/> 8a. CND-INSS

**1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Conforme modelo.

Instrumento público, ou particular com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários e respectivos cônjuges, exceto se casados pelo regime da separação convencional de bens ou pelo regime de participação final nos aquestos com dispensa de outorga no pacto antenupcial.

**2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO**

*Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada.*

*Os projetos deverão ser assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas, sendo que o Oficial*



## LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

*deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.*

*Nos Municípios que disponibilizarem os documentos na internet, o acesso e/ou a validação podem ser feitos diretamente no endereço eletrônico ou QR Code disponível, conforme artigos 706 e 959, §3º, do Provimento nº 260/CGJ/2013.*

*Nos Municípios em que a aprovação ocorra apenas no projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo.*

*Não será necessário o reconhecimento de firma da autoridade competente pela aprovação (art. 763, inciso VI, do Provimento nº 260/CGJ/2013).*

### **3.** QUADROS DA NBR 12.721:2006

Folha Preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas.

Os quadros III e IV-A devem estar atualizados. Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores (art. 54, § 3º, Lei 4.591/64).

### **4.** ART/CREA ou RRT/CAU

Relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir.

### **5.** ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (se houver)

Havendo condomínio geral (grupo de amigos) ou permuta de terreno por unidades construídas, e pretendendo os proprietários dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentado concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre cada uma das unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária em virtude de ajustes de fração.

A atribuição por instrumento particular somente é possível:

- a) quando do registro da instituição de condomínio e antes ou concomitante com a averbação do habite-se.
- b) se a fração que as pessoas detêm no terreno equivale ao coeficiente de proporcionalidade das unidades atribuídas, hipótese que não há fato gerador de imposto.
- c) antes do registro da incorporação, conforme artigo 956, do Provimento nº 260/CGJ/2013).

Se o habite-se já estiver averbado na matrícula não será considerada como atribuição e deverá ser apresentada a escritura pública de permuta de fração ideal ou divisão com a definição de eventual recolhimento de imposto devido



## LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

(ITBI ou ITCD, conforme o caso).

### **6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Conforme modelo disponibilizado. Deve ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, artigos 1.331, § 1º, 1.333, e Lei 4.591/64, art. 9º, subscrita pelos titulares de direitos sobre as frações ideais, com firma reconhecida de todos, devendo conter no mínimo as seguintes cláusulas:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III – o fim a que as unidades se destinam;
- IV – o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- V – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- VI – a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- VII – sua forma de administração e o modo de escolher o administrador;
- VIII – as atribuições do síndico, além das legais, bem como a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- IX – a competência das assembleias, forma e prazo de sua convocação e quórum exigido para as diversas deliberações;
- X – as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;
- XI – o regimento interno ou a previsão da forma e quórum de sua elaboração;
- XII – a forma e quórum para as alterações da própria convenção;
- XIII – no caso de conjunto de edificações, os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo haver estipulação de formas como se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas;
- XIV - autorização ou não para que os abrigos de veículos sejam alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.331, § 1º, Código Civil).

### **CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA EM FASE DE CONSTRUÇÃO:**

#### **7. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

Em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção, na via original ou em cópia autenticada. Se o alvará estiver vencido, deve ser apresentada a respectiva renovação. Caso a construção esteja concluída, seguir a *check list* de Empreendimento com a Construção Concluída.

É dispensado o reconhecimento de firma da autoridade competente no alvará.

Sendo eletrônica a assinatura da autoridade competente pela aprovação ou sendo o documento expedido eletronicamente deverá ser possível a verificação de sua autenticidade em sítio eletrônico próprio.



## LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

### **OBSERVAÇÃO:**

**!** Deve ser apresentada a certidão de endereço oficial.

### **8. DECLARAÇÃO DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS**

Declaração, conforme modelo, em requerimento escrito, com firma(s) reconhecida(s), de que não há incorporação imobiliária, por se tratar de empreendimento em que a construção será efetivada diretamente pelos proprietários das frações do terreno ou por construtoras por eles contratadas e que não houve nem haverá alienação de frações ideais do terreno vinculadas às unidades autônomas antes da averbação do habite-se, sob pena de configurar crime contra a economia popular (art. 65 da Lei 4.591/64), bem como de ciência de que para a venda antes do habite-se será necessário proceder ao registro da incorporação na serventia, nos termos do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964.

A declaração em questão poderá vir no corpo do instrumento de instituição de condomínio.

Tal declaração é dispensada em caso de apresentação conjunta dos documentos para o registro da incorporação.

### **CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA CONCLUÍDO**

*OS DOCUMENTOS DOS ITENS 7 (ALVARÁ) e 8 (DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS) devem ser substituídos por:*

#### **7a. HABITE-SE**

Apresentar certidão original de baixa e “habite-se” para o empreendimento (não cabe cópia autenticada).

Por ser documento público, dispensa firma reconhecida de assinatura (art. 763, VI, do Provimento nº 260/CGJ/2013).

#### **Habite-se parcial é admitido nas seguintes hipóteses:**

- I – construção de uma ou mais casas em empreendimento do tipo “vila de casas” ou “condomínio fechado”;
- II – construção de um bloco em empreendimento que preveja 2 (dois) ou mais blocos;
- III – construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

### **OBSERVAÇÃO:**

**!** Deve ser apresentada a certidão de endereço oficial.

#### **8a. CND/INSS**

Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros (CND do INSS) referente à



## LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

obra, também em via original.

A certidão do INSS, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento, conforme artigo 940, parágrafo único, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

### REGULARIZAÇÃO PRÉVIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

#### ATOS PREPARATÓRIOS DA MATRÍCULA, ANTES DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:

##### A) EM RELAÇÃO AO IMÓVEL:

Será necessário proceder-se à **prévia retificação da matrícula** ou registro, caso não informe seus limites e confrontações, ou caso haja divergência entre as medidas do terreno constantes do registro e as configuradas no projeto aprovado. Trata-se do procedimento de retificação de área, mesmo que a área não seja alterada, mas para incluir ou retificar perímetro. O procedimento vem previsto no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73.

Será necessário proceder-se à **prévia unificação de imóveis ou matrículas**, com a abertura de nova matrícula, para o registro da instituição do condomínio quando mais de um lote ou terreno, constantes de matrículas distintas, for utilizado para a instituição. Para tanto, os limites e confrontações constantes de cada matrícula têm que estar previamente atualizados.

Será necessário proceder-se ao **prévio desmembramento do imóvel**, com abertura de nova matrícula, para o registro da instituição do condomínio, quando o futuro condomínio restar assentado apenas em parte do imóvel registrado.

Em caso de desmembramento ou de unificação do imóvel, servirá como prova da aprovação do mesmo pelo município o projeto arquitetônico ou de construção devidamente aprovado.

No caso de unificação na forma do artigo 717, § 2º, do Provimento nº 260/CGJ/2013, deverá ser apresentado um memorial, devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, com firma(s) reconhecida(s), onde estabeleça as áreas, limites e confrontações da área unificada.

##### B) EM RELAÇÃO AO(S) PROPRIETÁRIO(S):

O(s) proprietário(s) deve(m) estar com sua qualificação completa na matrícula.

**Se pessoa física:** nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço, tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, neste caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não do pacto antenupcial.

Se o regime de casamento for diverso do regime legal (Comunhão Universal de Bens até 26/12/1977 e Comunhão Parcial de Bens a partir de 27/12/1977), deverá ser feito o registro do pacto antenupcial perante o Cartório de



## LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Registro de Imóveis do domicílio do casal.

Se houve alteração do estado civil constante da matrícula, os dados devem ser atualizados. Caso tenha havido separação, divórcio ou morte a partilha deve ter previamente registrada. Se o casal está realizando o empreendimento conjuntamente, dispensa o registro de partilha.

**Se pessoa jurídica:** denominação, CNPJ, endereço da sede social, a qualificação do representante e menção ao instrumento de representatividade.

O requerimento deverá estar instruído com o contrato social / última alteração contratual / estatuto social / última ata de assembleia, originais ou em cópias autenticadas, devidamente registrados na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

Se ainda for necessário o prévio registro do título aquisitivo de propriedade, os requisitos acima indicados devem ser observados tanto para os vendedores como para os compradores, pois se trata de exigência para registro inclusive de títulos aquisitivos de domínio. Enquanto não for registrado o título aquisitivo de domínio não será feito o registro da instituição de condomínio.

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

1. Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, ou apresentados em apenas uma via original e uma via em cópia autenticada ou ainda em apenas uma via original que ficará arquivada na serventia.
2. Antes de apresentar a documentação específica para o registro de instituição de condomínio é necessário verificar se os dados da matrícula estão atualizados em relação ao imóvel e aos proprietários.

Belo Horizonte, 1º de março de 2018.