

➤ Instituição de Condomínio sem Incorporação Prévias

- 1) Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
 - a) No requerimento deverá constar o número da matrícula, bem como o nome do edifício;
 - b) Se pessoa física casada, o requerimento deve ser assinado por ambos ou com anuênciia do cônjuge;
 - c) Se pessoa jurídica, apresentar:
 - Cartão do CNPJ;
 - Cópia autenticada do contrato social, última alteração contratual devidamente registrada na Junta Comercial e certidão simplificada atualizada (30 dias) da Junta Comercial;
 - d) Se os proprietários forem representados por procurador, será necessário a apresentação da procuração pública (por certidão, via original ou cópia autenticada) ou particular (somente a original com firma reconhecida).
- 2) Deverão ser apresentadas todas as plantas do projeto de construção aprovadas pela Municipalidade; Ressalta-se que deverá constar nestas plantas a assinatura do proprietário e responsável técnico com firmas reconhecidas;
- 3) Instrumento particular ou escritura pública de instituição de condomínio; Caso apresentem por meio de instrumento particular as assinaturas dos proprietários deverão ser reconhecidas por autenticidade;
- 4) Apresentar as ART's ou RRT's do projeto arquitetônico, de execução, bem como da elaboração das planilhas de área NBR12721, contendo o número da matrícula do imóvel;
- 5) Memorial descritivo com reconhecimento de firma do responsável técnico;
- 6) Declaração acompanhada da planta elucidativa sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagem ou boxes estão ou não vinculadas aos apartamentos, com reconhecimento de firma do proprietário;
- 7) Apresentar as planilhas de área NBR 12721, com reconhecimento das firmas do responsável técnico, bem como do instituidor;
- 8) Convenção de Condomínio (art. 9º da Lei nº 4.591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e caracterização das área de uso comum, além das normas gerais do condomínio; (artigo 1.332 e 1.356 do Código Civil)

Observações: Além da documentação supra, recomenda-se aos interessados atentar para a eventual exigência de documentação complementar. Para tanto, importante a análise dos dados das partes na matrícula do imóvel envolvido, a fim de detectar alguma omissão, como por exemplo, o número do CPF, regime de bens do casamento, etc. Em razão disso, elencamos a seguinte lista de documentos, a qual não é exaustiva:

- a. CPF; (cópia autenticada)
- b. Documento de Identidade; (cópia autenticada)
- c. Certidão de casamento atualizada (90 dias);
- d. Se casados pelo regime da comunhão universal de bens ou da separação total de bens, posterior a vigência da Lei 6.515/77, providenciar cópia autenticada do registro do pacto antenupcial, bem como certidão da escritura de pacto antenupcial;
- e. Se a Rua constante na matrícula não for a atual, providenciar certidão de localização, expedida pela Prefeitura Municipal;
- f. Se na matrícula não constar o número do cadastro imobiliário do imóvel, apresentar certidão de cadastro imobiliário expedida pela Prefeitura Municipal;
- g. Na hipótese de ter havido óbito, separação ou divórcio de algum proprietário do terreno, apresentar cópia autenticada pelo cartório judicial do Formal de Partilha ou Carta de Sentença, para que possamos proceder ao registro em nome do beneficiário.
- h. Em atenção aos comandos legais que regem os direitos reais dos imóveis sob domínio da União, caso os terrenos ou lotes sobre os quais se pretende registrar a incorporação estejam situados em área de marinha, havendo menção de tal fato junto a matrícula, previamente à incorporação deverá ser providenciado o aforamento da área (art. 33 da Lei Federal nº 9.636/98; art. 1º do Decreto Lei nº 7.937/45; art. 7º da Lei Federal nº 9.636/98 com redação dada pela Lei Federal nº 11.481/07; art. 167, I, da Lei Federal nº 6.015/73; e artigos 131, 132 e 198 do Decreto Lei nº 9.760/46).
- i. Caso o imóvel esteja matriculado ou transcritto no SRI de Paranaguá, apresentar a Certidão atualizada da Matrícula/Transcrição, e de ônus (quando transcrição) expedidas pelo SRI de Paranaguá, e certidão de busca (nada consta) expedida pelo SRI de Matinhos (validade de 30 dias).
- j. Caso o imóvel esteja matriculado no SRI de Matinhos, apresentar a Certidão atualizada da Matrícula (validade de 30 dias).

k. A averbação de construção deverá ser previamente averbada.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.

