

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL



2ª ZONA IMOBILIÁRIA DE CAXIAS DO SUL
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

Ilustríssimo Senhor Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul – RS

Instituição de Condomínio de Lotes

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES:

1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, firmado por todos os proprietários, solicitando o registro da incorporação imobiliária para o condomínio de lotes, com todas as firmas reconhecidas por autenticidade;
2. Projeto arquitetônico completo, incluindo a de situação/localização *com discriminação das áreas privativas e de uso comum*, assinadas pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário com firma reconhecida por autenticidade e com aprovações do Município, contendo as seguintes informações e providências:
 - a) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, *i*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64);
 - b) 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, *e*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64);
 - c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591, de 16-12-64, 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, *h*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64).

Obs.: Vide item 12.1 da NBR-ABNT nº 12721, art. 32, *d*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721.

3. Certidão do Corpo de Bombeiros em atendimento ao Decreto Estadual nº 37.312, de 20/03/1997 (PPCI);

4. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) – referentes ao projeto, à execução e aos cálculos da NBR 12.721 (Art. 464 e 537, XIII, CNNR), quitada;

5. Memorial descritivo dos lotes condominiais, contendo as especificações referidas acima em 2, 'a' a 'c', inclusive o custo de cada um, com assinatura do engenheiro com firma reconhecida por autenticidade;

Observações:

** Este memorial deve ser assinado por todos os proprietários e pelo responsável técnico.

6. 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 por autenticidade;

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.

Obs.: Muito importante constar, na descrição dos lotes, a área real privativa, a área real de uso comum, a área real global, a fração ideal (coeficiente de proporcionalidade) e o fim a que se destinam.

7. Quadros da NBR 12.721 atualizados à data do arquivamento ou, no máximo, nos trinta dias anteriores ao protocolo, firmados pelo proprietário ou incorporador e pelo

responsável técnico, acompanhados da respectiva ART ou RRT, com as firmas reconhecidas (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- 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.

- Licença de instalação expedida pela FEPAM, para áreas com mais de 50.000,00m² por se tratar de parcelamento do solo, mesmo que de fato (Resolução do CONAMA nº 237).

- Cópia da lei específica que autorizou o empreendimento.

- 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 prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (Art. 537, § 3º, CNNR).