INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E URBANO SIMPLES

SEM REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PRÉVIA

(Versão 1.0 - em 15/09/2023)

Lista mínima de documentos:

- **Requerimento** escrito dos interessados com firma reconhecida

  - Pessoa Jurídica: Cópias autenticadas do contrato social, certidão simplificada da Junta Comercial, indicação do representante legal/procuração, etc);

- **Projeto Técnico** com aprovação da Prefeitura Municipal contendo o reconhecimento de firma do(s) proprietário(s) e do profissional técnico habilitado;

- **Instrumento Público ou Particular** de instituição e especificação do condomínio (e de eventual e concomitante atribuição de unidade/extinção de condomínio comum);

- **Memorial descritivo** firmado por profissional técnico habilitado descrevendo áreas totais, comuns, privativas e frações ideais das unidades (inclusive garagens);

- **Indicação** se as garagens estão ou não vinculadas aos apartamentos (acompanhadas de plantas técnicas);

- **Planilha de áreas** com firma reconhecida pelo profissional técnico habilitado e pelo(s) instituidor(es);

- **ART/RRT** quitada;

- **Convenção de Condomínio** assinada pelos titulares de no mínimo 2/3 das frações ideais, observados os requisitos dos arts. 1.332 e 1.334 do Código Civil (dispensada quando se tratar de condomínio urbano simples ou houver vinculação à construção de casas isoladas ou geminadas com acesso direto à via pública);

- **Prévia averbação da construção** na matrícula imobiliária;

- Caso haja concomitante atribuição de unidade/extinção de condomínio comum, apresentar declaração de não incidência de ITBI firmada pelo município.

Observação 1:

Se em eventual e concomitante atribuição de unidade/extinção de condomínio comum não houver correspondência entre as frações ideais primitivas e atribuídas será obrigatório o instrumento público em razão de haver alteração de propriedade, devendo também ser recolhido o correspondente ITBI ou ITCMD (salvo eventual imunidade/isenção).

Observação 2:

Lista mínima inicial de documentos a serem apresentados e que estão sujeitos à análise e complementação posterior quando da qualificação registral (partes, objeto, imóvel, negócio jurídico e demais documentos)