



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS
PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG**

LISTA DE DOCUMENTOS

– INSTITUIÇÃO SIMPLIFICADA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO –

- CONDOMÍNIO SIMPLES –

CASAS TÉRREAS, ASSOBRADADAS, GEMINADAS E ASSEMBLHADOS

Previsão legal - Prov. 93/CGJ/2020

Art. 1.073 - Quando, sobre um mesmo terreno, houver a construção de mais de um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro, será admitida a instituição do condomínio para possibilitar o registro do título aquisitivo, em obediência ao princípio da unicidade da matrícula, conforme disposto neste Capítulo.

Parágrafo único. Por absoluta impossibilidade física do desdobro, igual procedimento se adotará quando a construção for sobreposta, ou quando se tratar de casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje ou assemblhados, em **empreendimentos de pequeno porte, assim consideradas, para esse fim, as construções de até 6 (seis) unidades e/ou máximo 3 (três) pavimentos.**

1. Memorial de Instituição de Condomínio – Instrumento particular firmado pelos proprietários, em duas vias, sendo uma delas com firma reconhecida, contendo;
 - I - a qualificação completa dos instituidores;
 - II - a indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro, sua procedência e disponibilidade;
 - III - a indicação da procedência e disponibilidade, com a menção do registro imobiliário correspondente e a declaração da existência ou não de ônus ou gravames;
 - IV - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;
 - V - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

VI - o fim a que se destinam as unidades.

OBS: deverá constar no instrumento de instituição de condomínio o requerimento para as averbações da construção (se for o caso de obra já concluída), da CND do INSS, para abertura de matrícula para as unidades autônomas e para os demais atos de especialidade objetiva e subjetiva necessários à prática do ato da instituição.

2. Certidão de "baixa de construção e habite-se" , **ou**, documento equivalente, no original e com firmas reconhecidas, com a respectiva certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e de terceiros referente à obra, **caso a construção já esteja concluída**,

OU, projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada, acompanhado de alvará de construção, **caso a construção não esteja concluída**;

3. Quadro preliminar e I a IV-B (ou quadro 4-B.1, se for o caso) da NBR n° 12.721/2006, subscritos por um ou mais proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com a respectiva ART, com firmas reconhecidas, sendo que, **caso a obra esteja concluída, os quadros poderão ser substituídos por declaração determinando a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e às partes comuns (esta declaração poderá constar no instrumento de instituição de condomínio em formato de quadro)**;

4. Instrumento de convenção de condomínio,

OU, caso os proprietários entendam desnecessária a elaboração da convenção de condomínio em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, **poderá este instrumento ser dispensado no requerimento ou em documento apartado contendo:**

- a) a dispensa expressa quanto à elaboração de uma convenção de condomínio e da indicação de um síndico, cabendo aos proprietários resolver os casos em comum;
- b) se existem despesas em comum e, nesse caso, como serão rateadas;
- c) se existem áreas de uso comum e, nesse caso, como será definido seu uso;
- d) como será o rateio de despesas extraordinárias relacionadas às áreas e coisas comuns, tais como o terreno onde se acha a edificação, paredes em comum, muros divisórios, as despesas estruturais, etc..

5. Caso a matrícula ou a transcrição do imóvel não informe seus limites e confrontações ou as áreas constantes do projeto sejam divergentes da constante da matrícula ou da certidão

de origem, deverá ser procedida a prévia retificação de área do imóvel, nos termos do art. 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

6. Caso o empreendimento venha a ser construído em mais de um lote, deverá ser apresentado requerimento assinado por todos os proprietários, com firma reconhecida, solicitando a unificação dos lotes e demais documentos necessários para unificação (ver lista de documentos na unificação disponível no nosso site: <https://alpinopolis.corimg.org/lista-de-documentos/>)

OBS: modelo de instituição simplificada de condomínio edilício está disponível no nosso site: <https://alpinopolis.corimg.org/lista-de-documentos/>