



Art. 1.331 e seguintes do Código Civil, Lei 4591/64, Provimento nº 260/CGJ/2013

(favor trazer a documentação nesta ordem)

CHECK LIST

**EMPREENDIMENTO COM A CONSTRUÇÃO
CONCLUÍDA**

- 1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
- 2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
- 3. QUADROS DA NBR
- 4. ART OU RRT
- 5. HABITE-SE
- 6. CND-INSS
- 7. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO

- 1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
- 2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
- 3. QUADROS DA NBR
- 4. ART OU RRT
- 5. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
- 6. DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS
- 7. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOVER)
- 8. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Conforme modelo.

Instrumento público ou particular com firma reconhecida, subscrito por todos os proprietários.

2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO

Devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada. Em caso de projeto simplificado também deverão ser apresentados os projetos completos assinados pelo responsável técnico, com firma reconhecida.

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.

CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA EM FASE DE CONSTRUÇÃO:

5. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção; ou, caso as obras já estejam concluídas, esse alvará será substituído pelos documentos previstos no art. 940 deste Provimento.

6. DECLARAÇÃO DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS

Declaração em requerimento escrito, com firma reconhecida, 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 4591/64), bem como de ciência de que para a venda antes do habite-se será necessário proceder ao registro da incorporação, nos termos do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.

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.

7. 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 somente é possível após o registro da instituição de condomínio, antes do registro da incorporação ou da averbação do habite-se.

CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA CONCLUÍDO E COM HABITE-SE

! OS DOCUMENTOS DOS ITENS 5, 6 e 7 devem ser substituídos por:

8. HABITE-SE

Caso o prédio já esteja com a construção concluída ou o alvará de construção com data vencida. Certidão de baixa e “habite-se” para o empreendimento deve ser no original.

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.

9. CND/INSS

Certidão negativa de débitos para com o INSS referente à 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.

10. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Conforme modelo disponibilizado

Deve ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, artigos 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, nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES :

1) Atos preparatórios da matrícula.

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.

Será necessário proceder-se à prévia unificação de imóveis, 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.

Será necessário proceder-se ao prévio desmembramento o 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 Código de Normas, deverá ser apresentado um memorial, devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, com firma reconhecida, onde estabeleça as áreas, limites e confrontações da área unificada.

2) 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, esta ficará arquivada na serventia.

Belo Horizonte-MG, 13 de novembro de 2013.