



**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.