



## INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

### O QUE É?

O condomínio edilício é uma forma diferenciada de propriedade de um bem imóvel. Neste caso, como em todo condomínio, o imóvel pertence a vários proprietários, porém, existe, ao mesmo tempo, uma propriedade privativa e uma propriedade comum: cada condômino é proprietário exclusivo de uma unidade autônoma (exemplo: apartamento, sala, loja, lote) e também proprietário de parte das áreas comuns (exemplo: terreno, telhado, muros, área de lazer, estrutura do prédio, regime de distribuição de água, esgoto, gás). O condomínio edilício tradicional (edifício) é considerado uma forma de melhor aproveitamento da infraestrutura da cidade, pois em um mesmo terreno residem inúmeras famílias, distribuídas entre as unidades (apartamentos) do prédio. Por outro lado, o condomínio edilício pode também ser constituído sob a forma de casas térreas (casas geminadas), hipótese muito utilizada quando não há a possibilidade física de desdobro do imóvel, em razão da metragem do terreno sobre o qual foram construídas as casas; ou sob a forma de lotes (condomínio de lotes), onde a propriedade exclusiva de cada condômino recai sobre o seu lote e a propriedade comum sobre as áreas comuns, tais como ruas, praças, áreas de lazer e outras eventualmente existentes no local.

### LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

**Art. 1.331 e seguintes do Código Civil, Lei 4591/64 e Provimento nº 93/2020.**  
(favor trazer a documentação nesta ordem)

**ATENÇÃO: ANTES DE APRESENTAR A DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA PARA O REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO É NECESSÁRIO VERIFICAR SE OS DADOS DA MATRÍCULA ESTÃO ATUALIZADOS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL E AOS PROPRIETÁRIOS.**

Obs.: Os modelos mencionados podem ser obtidos no site do RIB-MG (<https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/>)

#### CHECK LIST

##### EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO

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

##### EMPREENDIMENTO CONCLUÍDA

- ☐ 1. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO
- ☐ 2. PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO
- ☐ 3. QUADROS DA NBR
- ☐ 4. ART OU RRT
- ☐ 5. ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES (SE HOVER)
- ☐ 6. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
- ☐ 7a. HABITE-SE
- ☐ 8a. CND-INSS



### **1) MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Instrumento público ou particular, com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários e respectivos cônjuges, exceto se casados pelo regime da separação convencional de bens ou pelo regime de participação final nos aquestos com dispensa de outorga no pacto antenupcial. Requisitos do instrumento de instituição constantes do art. 1.039, §1º, do Provimento 93/2020 da CGJ/MG.

Modelos do instrumento disponível no site do RIB-MG: <https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/>

### **2) PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO**

Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada.

Os projetos deverão ser assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Não será necessário o reconhecimento de firma da autoridade competente pela aprovação (art. 861, inciso VI, do Provimento nº 93/2020).

Caso o projeto seja aprovado e expedido eletronicamente pela PBH, deverá ser apresentado com o QR Code para validação.

### **3) QUADROS DA NBR**

Empreendimentos de grande porte e/ou com incorporação:

- 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 baseadas 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).

Empreendimentos de pequeno porte:

- Quadros preliminar e I a IV-B (ou quadro 4-B.1, se for o caso) da NBR nº 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.



#### **4) ART/CREA ou RRT/CAU**

Relativamente aos cálculos (quadros da NBR e Instituição de Condomínio), aprovação de projeto e correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir.

#### **5) 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 por instrumento particular somente é possível:

- a) quando a registro da instituição de condomínio é antes ou concomitante com a averbação do habite-se.
- b) se a fração que as pessoas detêm no terreno equivale ao coeficiente de proporcionalidade das unidades atribuídas, hipótese que não há fato gerador de imposto.
- c) antes do registro da incorporação, conforme artigo 1.057, do Provimento nº 93/2020).

Se o habite-se já estiver averbado na matrícula não será considerada como atribuição e deverá ser apresentada a escritura pública de permuta de fração ideal ou divisão com a definição de eventual recolhimento de imposto devido (ITBI ou ITCD, conforme o caso).

#### **6) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Conforme modelo disponibilizado. Deve ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, artigos 1.331, § 1º, 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 (art. 1.331, § 1º, Código Civil).

Em caso de pequeno porte:

Pode haver a dispensa da Convenção de Condomínio expressa no instrumento de Instituição de Condomínio, especialmente para condomínios de pequeno porte, assim consideradas, para esse fim, as construções de até 6 unidades e/ou no máximo 3 pavimento, nos termos do art. 1.073, § único, do Provimento 93/2020 da CGJ/MG, conforme modelo de texto abaixo:

*Fica dispensada a elaboração da convenção de condomínio, em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, bem como da eleição de um síndico, cabendo ao(s) proprietário(s) resolver os casos em comum. As referidas unidades têm entrada independente e garagens independentes, conforme consta do projeto aprovado pelo Município de BELO HORIZONTE, e as suas despesas com água, luz e telefone são cobradas separadamente, podendo ainda cada proprietário fazer o seguro de incêndio individualmente. As eventuais despesas comuns serão rateadas nas proporções das frações ideais do terreno. Não existe área de uso comum. As 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, serão rateadas nas proporções das frações ideais do terreno.*

**CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA EM FASE DE CONSTRUÇÃO:**

**7) ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

Em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção, na via original ou em cópia autenticada. Se o alvará estiver vencido, deve ser apresentada a respectiva renovação. Caso a construção esteja concluída, seguir a *check list* de Empreendimento com a Construção Concluída.

É dispensado o reconhecimento de firma da autoridade competente no alvará.

Sendo eletrônica a assinatura da autoridade competente pela aprovação ou sendo o documento expedido eletronicamente deverá ser possível a verificação de sua autenticidade em sítio eletrônico próprio.

Obs.: deve ser apresentada a certidão de endereço oficial.

**8) DECLARAÇÃO DE TODOS OS PROPRIETÁRIOS**



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

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 imobiliária.

#### **CASO O EMPREENDIMENTO ESTEJA CONCLUÍDO**

*OS DOCUMENTOS DOS ITENS 7 (ALVARÁ) e 8 (DECLARAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS) devem ser substituídos por:*

- **BAIXA DE CONSTRUÇÃO**

Apresentar requerimento firmado pelo proprietário ou incorporador, se for o caso, com firma reconhecida ou assinado presencialmente no atendimento da Serventia, acompanhado da certidão original de baixa de construção para o empreendimento (não cabe cópia autenticada).

Por ser documento público, dispensa firma reconhecida de assinatura (art. 861, VI, do Provimento nº 93/2020).

#### **\*CONDOMÍNIO COM INSTITUIÇÃO E/OU INCORPORAÇÃO REGISTRADOS ANTERIORMENTE:**

Apresentar quadro III da NBR com o CUB (Sinduscon/MG) atualizado (no máximo de 2 meses), bem como declaração do valor global de cada unidade, devendo o cálculo considerar o valor do terreno avaliado pelo fisco municipal somado ao valor da construção constante do Quadro III, multiplicado pela fração ideal de cada unidade. (Art. 1.039, §1º, IX e X, do Provimento 93/2020, da CGJ/MG)  
Obs.: a declaração acima poderá constar do próprio requerimento de averbação.

#### **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.

Obs.: deve ser apresentada a certidão de endereço oficial.



- **CND/INSS**

Não é obrigatória a averbação da certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e de terceiros referente à obra, sendo facultativa a sua apresentação. Entretanto, é importante ressaltar que, para concessão de financiamentos bancários em que o imóvel é dado em garantia de Alienação Fiduciária ou Hipoteca, algumas instituições financeiras têm exigido a averbação da CND/INSS, não sendo suficiente a averbação da Baixa de Construção.

### **REGULARIZAÇÃO PRÉVIA DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

#### **ATOS PREPARATÓRIOS DA MATRÍCULA, ANTES DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:**

##### **A) EM RELAÇÃO AO IMÓVEL**

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. Trata-se do procedimento de retificação de área, mesmo que a área não seja alterada, mas para incluir ou retificar perímetro. O procedimento vem previsto no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73.

Será necessário proceder-se à **prévia unificação de imóveis ou matrículas**, 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. Para tanto, os limites e confrontações constantes de cada matrícula têm que estar previamente atualizados.

Será necessário proceder-se ao **prévio desmembramento do 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 e fusão na forma do artigo 816, § 2º, do Provimento nº 93/2020, deverá ser apresentado um memorial, devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário, com firma(s) reconhecida(s), onde estabeleça as áreas, limites e confrontações da área unificada.

Obs.: a depender do tipo de regularização, bastará a apresentação da(s) certidão(ões) de Origem de Lote expedida pela PBH.

##### **B) EM RELAÇÃO AO(S) PROPRIETÁRIO(S):**

O(s) proprietário(s) deve(m) estar com sua qualificação completa na matrícula.



**Se pessoa física:** nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do CPF e endereço, tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, neste caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não do pacto antenupcial.

Se o regime de casamento for diverso do regime legal (Comunhão Universal de Bens até 26/12/1977 e Comunhão Parcial de Bens a partir de 27/12/1977), deverá ser feito o registro do pacto antenupcial perante o Cartório de Registro de Imóveis do domicílio do casal.

Se houve alteração do estado civil constante da matrícula, os dados devem ser atualizados. Caso tenha havido separação, divórcio ou morte a partilha deve ter previamente registrada. Se o casal está realizando o empreendimento conjuntamente, dispensa o registro de partilha.

**Se pessoa jurídica:** denominação, CNPJ, endereço da sede social, a qualificação do representante e menção ao instrumento de representatividade.

O requerimento deverá estar instruído com o contrato social / última alteração contratual / estatuto social / última ata de assembleia, originais ou em cópias autenticadas, devidamente registrados na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

Se ainda for necessário o prévio registro do título aquisitivo de propriedade, os requisitos acima indicados devem ser observados tanto para os vendedores como para os compradores, pois se trata de exigência para registro inclusive de títulos aquisitivos de domínio. Enquanto não for registrado o título aquisitivo de domínio não será feito o registro da instituição de condomínio.

### OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. 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 original e uma via em cópia autenticada ou ainda em apenas uma via original que ficará arquivada na serventia.
2. Antes de apresentar a documentação específica para o registro de instituição de condomínio é necessário verificar se os dados da matrícula estão atualizados em relação ao imóvel e aos proprietários.

### EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei.

Item – Tabela (*)	Tipo	Atos
7 – Tab 4	<b>Prenotação</b>	Prenotação
1-e – Tab 4	<b>Averbação</b>	AV de abertura de matrícula (caso necessário)
4-a – Tab 4	<b>Matrícula</b>	Abertura de nova matrícula (caso necessário)
1-L – Tab 4	<b>Averbação</b>	Dados pessoais + Estado Civil + pacto do(s) proprietário(s) (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-e – Tab 4	<b>Averbação</b>	Inclusão ou alteração de Cadastros (caso necessário)
1-j – Tab 4	<b>Averbação</b>	Construção (se for o caso) – 1 averbação para cada unidade (base de cálculo: valor declarado somente para a construção ou valor fiscal, o que for maior)
1-e – Tab 4	<b>Averbação</b>	CND/INSS (se for requerida a averbação)
1-e – Tab 4	<b>Averbação</b>	Imóvel em construção (se for o caso)
5-e – Tab 4	<b>Registro</b>	Instituição de Condomínio (base de cálculo: valor total do empreendimento)
5-e – Tab 4	<b>Registro</b>	Divisão e Atribuição de Unidades (se for o caso) – 1 registro para cada unidade (base de cálculo: valor de mercado declarado para cada unidade)
5-c.1 – Tab 4	<b>Registro</b>	Convenção de Condomínio – Livro 03 – até 12 unidades (se for o caso)
5-c.2 – Tab 4	<b>Registro</b>	Convenção de Condomínio – Livro 03 – para cada unidade acima de 12 (se for o caso)
1-e – Tab 4	<b>Averbação</b>	Convenção de Condomínio – por unidade e na matrícula mãe (se for o caso)
1-e – Tab 4	<b>Averbação</b>	AV de abertura de matrículas filhas
4-a – Tab 4	<b>Matrícula</b>	Abertura de novas matrículas (matrículas filhas) – tantas quantas forem as unidades
1 – Tab 8	<b>Arquivamento</b>	Arquivo (instituição, convenção, projeto, quadros NBR, ART, Habite-se, CND/INSS e outros) – 1 arquivo por folha
4-a – Tab 8	<b>Certidão</b>	Certidão de inteiro teor da matrícula mãe (se for apresentada apenas 1 via do instrumento de instituição ou conforme solicitação do cliente)