

## **INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO CONDOMÍNIO**

Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações, nos termos do Código Civil.

A instituição de condomínio é um documento obrigatoriamente registrado no Cartório de Imóveis. A partir desse registro, é que juridicamente aquele conjunto residencial ou comercial passa a ser um condomínio. O proprietário/construtor do imóvel transforma-o em diversas unidades autônomas. Já a constituição de condomínio é o ato posterior à instituição e que ocorre a partir da convenção de condomínio. Nessa convenção serão tratadas e definidas todas as regras, direitos e deveres de cada condômino, sejam eles proprietários ou locatários, estando definido nela também a forma de pagamento das contribuições dos gastos com as despesas ordinárias e extraordinárias.

**No momento da lavratura do ato deverão ser apresentados todos os documentos originais, legíveis e em bom estado de conservação – Art. 705. Inciso 4. Código de Normas – CGJE.**

### **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

#### **Se a parte for pessoa física:**

- ✓ Cópia do Documento de Identidade, CPF ou CNH (dos condôminos)
- ✓ Certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver
- ✓ Comprovante de endereço
- ✓ Informar profissão e e-mail

#### **Se a parte for pessoa jurídica:**

- ✓ CNPJ

- ✓ Contrato social ou Estatuto Social com ata de nomeação do representante junto ao Cartório de pessoas jurídicas
- ✓ Certidão simplificada da Junta Comercial
- ✓ Cópia dos documentos dos representantes (Carteira de Identidade, CPF ou CNH)

## **DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

- ✓ Escritura pública ou certidão de ônus dos imóveis, com carnê do IPTU e declaração de quitação de débitos condominiais (se o imóvel for urbano e for apartamento); ou declaração de ITR e CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural expedido pelo INCRA (se o imóvel for rural)
- ✓ Planta, memorial descritivo, quadro da NBR, Anotação de responsabilidade técnica – ART
- ✓ Projeto arquitetônico aprovado pelo Município

Poderá ser exigido o pagamento de um valor inicial, no momento do protocolo, para o início do processo de uma procuração, escritura, ata notarial, carta de sentença ou apostilamento, que servirá para o início do procedimento ou para o pagamento de despesas com terceiros, tais como: pedido e atualização de certidões, pagamento de taxas em órgãos públicos, dentre outras, sendo meramente estimativos. Será feita a devolução de valores não utilizados ou solicitada a complementação, se necessário.

**OBSERVAÇÃO:** para a competente tributação ou para a transferência de imóveis ou de outros bens, OUTROS DOCUMENTOS, não listados acima, poderão ser exigidos pelos órgãos públicos, tais como: Municípios, Secretaria da Fazenda Estadual, Detran, Junta Comercial, Secretaria do Patrimônio da União, Bancos, Cartórios de Imóveis, dentre outras instituições, o que, em momento futuro, deverá ser apresentado pela parte interessada.

Conheça nossas redes sociais:

