

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO / CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A **instituição de condomínio** é o ato jurídico que formaliza a criação de um condomínio, permitindo a divisão de um imóvel em unidades autônomas. Esse processo deve ser realizado após a averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis. A partir desse registro, surgem as unidades autônomas, cada uma vinculada a uma fração ideal do terreno.

A instituição define as **frações ideais** (parte do proprietário em relação ao terreno) e as **frações autônomas** (unidades habitacionais) do condomínio.

A **convenção de condomínio** é um documento essencial que estabelece as regras e normas para a administração e convivência no condomínio. Segundo o Código Civil, sua elaboração é obrigatória e deve ser feita em Cartório de Notas. A convenção deve ser assinada por pelo menos dois terços dos condôminos para ter validade jurídica e deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para ser oponível a terceiros.

A convenção pode também incluir um regimento interno que detalhe as regras diárias do convívio entre os moradores.

Em resumo, enquanto a **instituição** é o ato que cria o condomínio e define suas unidades, a **convenção** estabelece as normas que regem a vida em comum dos condôminos. Ambos os documentos são cruciais para garantir uma convivência harmoniosa e organizada dentro do espaço compartilhado.



DOCUMENTOS DAS PARTES

➤ PESSOA FÍSICA

- RG, CPF, CNH, passaporte, CTPS, (documento oficial com foto)
- Certidão de nascimento ou casamento (dependendo do estado civil), devidamente **atualizada** (emitida nos últimos 90 (noventa) dias e com as devidas averbações);
- Escritura de Pacto Antenupcial registrada (se houver)
- Comprovante de residência

➤ PESSOA JURÍDICA

- CNPJ - Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral
- Contrato Social e respectivo aditivos ou Estatuto
- Certidão Simplificada **atualizada** expedida pela Junta Comercial
- RG, CPF, CNH, passaporte, CTPS, (documento oficial com foto) do representante
- Comprovante de residência



DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Escritura ou Certidão negativa de ônus – Atualizada (expedida nos últimos 30 dias);
- Inscrição fiscal/imobiliária ou carnê do IPTU
- Planta, memorial descritivo, quadro da NBR, Anotação de responsabilidade técnica – ART
- Projeto arquitetônico aprovado pelo Município

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Profissão	E-mail	Número tel. celular	Possui união estável? SIM () NÃO ()
-----------	--------	---------------------	---------------------------------------



Apresentando a **documentação completa e atualizada** o prazo de entrega é de aproximadamente **05 a 10 dias úteis**.



No momento da lavratura do ato deverão ser apresentados todos os documentos originais e em bom estado de conservação - Art. 705, inciso 4 do Código de Normas da CGJ-ES

No ato do protocolo, será gerado um boleto referente ao valor da escritura e ao depósito antecipado destinado ao pagamento de despesas com terceiros, como solicitação e atualização de certidões e pagamento de taxas em órgãos públicos, entre outras. Eventuais quantias não utilizadas referente ao depósito prévio serão devolvidas, ou poderá ser solicitada uma complementação, se necessário.

OBSERVAÇÃO: O rol de documentos não é taxativo, podendo haver a necessidade de complementação após a análise.

[Acesse o Qr Code e tenha acesso aos nossos canais](#)

