

## INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO – COM INCORPORAÇÃO PRÉVIA

O **condomínio edilício** é constituído pela existência de duas ou mais unidades no edifício de um ou mais pavimentos. Isso significa que as edificações estão submetidas ao regime condominial, com partes do imóvel sujeitas à propriedade exclusiva e outras de utilização comum.

No contexto do direito de propriedade, o condomínio edilício apresenta atualmente as seguintes modalidades: condomínio edilício no plano vertical (ou de casas térreas ou assobradadas); condomínio edilício no plano horizontal; condomínio de lotes e condomínio urbano simples.

A solicitação de registro deverá ser instruída com os seguintes documentos, a saber:

- ◆ **Requerimento do instituidor**, com firma reconhecida, contendo a data da assinatura, sua completa qualificação (nome, nacionalidade, profissão, filiação, estado civil, número do RG, CPF e domicílio ou CNPJ). O requerimento deve indicar o endereço com a matrícula do imóvel, além da solicitação expressa para o registro da instituição de condomínio, convenção de condomínio e averbação de construção.

- **Se o interessado estiver representado por procurador**, anexar: Cadeia de procurações/substabelecimentos, na forma original ou em cópia autenticada por Tabelião, ou, se constante de processo digital, com código de validação eletrônica;

- **Se o interessado estiver representado por administrador**, anexar: Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, **ou** o estatuto social, ata de assembleia de eleição da diretoria, via original ou cópia autenticada e certidão simplificada emitida pela Junta Comercial ou RCPJ com validade de 30 dias.

**Obs.1:** Se o proprietário for casado, ambos os cônjuges devem assinar o requerimento.

**Obs.2:** Documento digital, com assinatura qualificada gov.br ou ICP-Brasil, apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do [Provimento n. 149/2023 do CNJ](#). Os títulos digitais devem ser protocolos via [SAEC – ONR](#).

- ◆ **Memorial descritivo da construção e da instituição** contendo a descrição do imóvel conforme consta do registro imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, a indicação das áreas de uso comum; determinação da fração ideal atribuída a

cada unidade; o nome do empreendimento, sua destinação, as áreas totais, privativas e descobertas (comum, quando for o caso), descrição detalhada da obra, descrevendo desde a fundação até o acabamento, identificação das unidades autônomas e divisão interna, assinado pelo instituidor e pelo responsável técnico com firmas reconhecidas.

**Obs:** Exclusivamente para as casas geminadas - quando a vaga de garagem estiver localizada nas áreas de sobra do terreno, mencionar que “**a vaga de estacionamento/garagem/quintal está dentro da área de uso exclusivo do terreno.** (artigo 8º da Lei 4.591/64).

- ◆ **Carta de Habite-se**, emitido pela Prefeitura Municipal de Luziânia – GO, em via original ou passível de validação on-line.
- ◆ **Projetos arquitetônicos** de construção devidamente aprovados pelas autoridades competentes, contendo as assinaturas do profissional responsável e do(s) proprietário(s)/instituidor, com suas firmas reconhecidas, na via original. Caso não haja alterações na incorporação, não será necessário apresentar novamente.
- ◆ **Quadros de áreas** segundo a ABNT NBR 12.721:2006, a saber, quadros I, II, III, IV, IV-A, IV-B, IV-B1, V, VI, VII e VIII e Quadro de resumo de áreas, todos assinados pelo responsável técnico e pelo(s) instituidor(es), com suas firmas reconhecidas. Caso não haja alterações na incorporação, não será necessário apresentar novamente.
- ◆ **ART** ou **RRT - CREA** do profissional responsável pelo trabalho técnico (projetos arquitetônicos, execução da obra e cálculo das áreas das edificações), assinada por este e pelo(s) instituidor(es)/proprietário, com suas firmas reconhecidas, na forma original, acompanhada do comprovante de pagamento. Caso não haja alterações na incorporação, não será necessário apresentar novamente.
- ◆ Apresentar **designação cadastral - CCI**, que é o número de identificação atribuído ao imóvel pelo município. Caso não tenha sido apresentado na incorporação prévia, o mesmo deverá ser requerido para a devida averbação nas unidades autônomas.
- ◆ **Convenção de condomínio**, que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, regimento interno, além das normas gerais do condomínio na forma original, datada e assinada pelo(s) proprietário(s), com firma reconhecida.

Ao receber o título para registro, o Registrador realizará a análise conforme os princípios e normas legais pertinentes ao ato, com especial atenção ao princípio da

legalidade. Portanto, poderão ser solicitados documentos adicionais para a conclusão do procedimento.

**A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.**

**PREVISÃO LEGAL:** Lei n. 4.591/1964; arts. 870, 873, 874, 919, 1.063, 1.064, 1.065, 1.067, 1.258 ao 1.264 do Novo Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás; arts. 1.331 e seguintes do Código Civil; arts. 167, 176, 217, 225 e 246 da Lei n. 6.015/1973.

**CUSTAS:** Leis Estaduais de nºs. 14.376/2002, 19.191/2015, 20.955/2020, Lei Municipal n. 4.012/17 e Provimento 94/2022 do TJ/GO.

