



9.1 - ESPECIFICAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Lei 4.591/64 e C.C.B.(Sendo o requerente Pessoa Física)

- REQUERIMENTO

Requerimento do proprietário, dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da situação do imóvel, com firma reconhecida, solicitando o registro da INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, constando o número da matrícula ou transcrição onde será feito o registro solicitado. (art. 222 da Lei nº 6.015/73). Se o proprietário for casado, conforme o caso deverá ser assistido pelo conjugue, ou o mesmo deverá assinar como requerente, com firma reconhecida

II - Os documentos que instruem o requerimento devem ser apresentados em ordem sequencial, devidamente numerados e rubricados pelo requerente, de acordo com o disposto na Lei 4.591/64.

III - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

Documentos que devem instruir o requerimento:

NUMERE E RUBRIQUE-OS

1. Se o requerente, for representado por procuração, deverá, então, ser juntado o competente instrumento de mandato, com poderes especiais.

1.1 Em se tratando de instrumento particular, verificar se aquele que outorgou tem poderes bastantes para tanto, bem como se as firmas dos signatários estão devidamente reconhecidas, estando dispensada estas verificações nos instrumentos públicos.

1.2 Em caso da procuração ser apresentada por cópia reprográfica, a mesma deverá ser autenticada em Tabelionato desta Comarca, ou, sendo autenticada em outra Comarca, necessário será o reconhecimento de firma do subscritor da autenticação notarial nesta Comarca (Itu-SP), onde o referido documento irá surtir efeitos. (Ap. Cível nº 12.192-0/8, pub. no DOE em 16.07.91).

2. Instrumento Público ou Particular de Convenção, Especificação e Instituição de Condomínio (art. 1334, parág. 1º da Lei nº 10.406 ? NCC), contendo:

2.1. nome e qualificação completa do(s) proprietário(s) e respectivos cônjuges. (art. 176 da Lei nº 6015/73 e item 52 do Cap. XX das NSCGJ-SP).

2.2. descrição do terreno, título aquisitivo e registro anterior, conforme constante do assento imobiliário. (art. 222, 223 e 225 da Lei nº 6.015/73 e item 206 do Cap. XX das NSCGJ-SP).

2.3. descrição das unidades autônomas:

2.3.1 área total, útil, comum e privativa (art. 7º e 8º, letra ?a? da Lei nº 4591/64)

2.3.2 fração ideal do todo no terreno (art. 1º, parág. 2º, e art. 7º da Lei nº 4591/64)

2.3.3 designação numérica ou alfabética (art. 1º, parág. 1º, e art. 7º da Lei nº 4591/64)

2.3.4 descrição das partes de uso comum, inclusive as vias que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (art. 8º, letra d da Lei nº 4591/64)

2.3.5 além de outras normas aprovadas pelos interessados, todos os itens mencionados no art. 1332 e 1334 da Lei nº 10.406/02.

3. Certidão expedida pela Prefeitura Municipal, contendo:

3.1. lançamento do prédio ou conjunto de edificações.

3.2. ano de construção.

3.3. área construída: total, útil, comum e privativa, bem como fração ideal no terreno todo.

3.4. valor venal e cadastro (item 210, Cap. XX das NSCGJ-SP)

4. Certidão Negativa de Débitos do INSS, no original. (item 205 e 205.1 do Cap. XX das NSCGJ-SP)

5. Cálculo Global da Obra = valor real da construção + valor real do terreno = especificando-se o valor de cada unidade autônoma. (art. 32, letra h da Lei nº 4.591/64), assinado pelo engenheiro responsável, com firma reconhecida.

6. Projeto completo da construção, assinado pelo engenheiro responsável, com firma reconhecida, devidamente aprovado pelos órgãos competentes. (art. 32, letra d da Lei nº 4.591/64, Decreto nº 55.815/65, art. 1º, d e art. 8º). (item 211, Seção VI, Capítulo XX das NSCGJ-SP, onde consta: 211. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do habite-se.).

6.1 Em caso em que o projeto inicial sofra alteração, deverá apresentar também instrumento particular de re-ratificação.

6.2 Poderá, se não for alterado o projeto inicial, apresentar somente instrumento de ratificação a documentação já arquivada junto ao processo de incorporação. (item 211.1. Para averbação da construção e registro e instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.).

7. Informações para arquivo no Registro de Imóveis = ABNT-PNB = Mod. A = H = Associação Brasileira de Normas Técnicas. (art. 32 da Lei nº 4.591/64).

8. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (alínea acrescida ao art. 32 pela Lei nº 4.864 de 29.11.65).

9. Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB. (Decreto Estadual nº 33.499/91, Acórdão CSM-SP nº 52.517-0/5, pub. no DOE em 09.04.99), quando configura as qualquer uma das seguintes hipóteses: a) ausência de infra-estrutura básica de saneamento e número de unidades habitacionais superior a duzentas. b) na localização em área especialmente protegida pela legislação ambiental e na existência de área superior a 10.000m². c) na existência de área de núcleos habitacionais.

10. Esclarecimento, se for o caso, da atual situação dos ônus existentes por ocasião do registro da incorporação. (Protocolado CG nº 57.421/2003, Comunicado nº 459/2 04 pub. no DOE em 06.07.04).

IV - DISPOSIÇÕES GERAIS:

* Todas as cópias apresentadas, deverão ser perfeitamente legíveis e autenticadas. (item 164, Cap. XX das NSCGJ-SP).

* Todos os documentos deverão ter firmas reconhecidas. A qualificação somente se processará a vista dos mesmos, de uma só vez, não permitindo juntadas periódicas que poderão provocar o decurso dos prazos de validade das certidões. (Acórdão CSM-SP n 71.839-0/3, pub. no DOE em 11.10.00 - "...O apresentante de título a registro está obrigado a instruí-lo com todos os documentos compatíveis e necessários para seu ingresso no Serviço de Registro. O título e a documentação que o instrui propiciarão a qualificação por parte do Oficial no tocante a sua admissibilidade registraria coadunada aos atos prévios existentes no fólio real...")

* O exame do título somente será feito mediante atendimento e todos os itens elencados, necessários ao registro de Especificação e Instituição de Condomínio, na forma da Lei nº 4.591/64.

* Ao surgirem exigências quanto as certidões e documentos juntados (para averbação e/ou registro) ao presente título (retificação, incorporação, desmembramento, loteamento, etc.) as mesmas deverão ser substituídas compondo a sequência já existente. A substituição de certidões (devidamente numeradas) em atendimento a nota de devolução deve ser formalizada por requerimento do(a)s proprietário(a)s, conforme modelo abaixo ou outro de sua escolha.

ILMA SRA OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU-SP

(nome do requerente e qualificação), em atendimento a(s) exigência(s) constante(s) da Nota de Devolução nº _____, requer a substituição do(s) documento(s) abaixo relacionado(s) e numerado(s) sequencialmente ao(s) do protocolo nº _____.

Itu, ___ de _____ de _____

_____ assinatura do requerente

DEFINIÇÃO:

ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO: é a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, assim como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuídas a cada unidade.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: significa subdividir um imóvel em duas partes distintas:

a) *áreas comuns:* aquelas onde ocorre o condomínio (dois ou mais proprietários sobre a mesma coisa/parte).

b) *unidades autônomas:* aquelas onde ocorre a propriedade exclusiva (não há vários proprietários sobre a mesma coisa).

JURISPRUDÊNCIA:

Lei Federal nº 4.591/64 . Lei Federal nº 4.864/65 . Lei Federal nº 6.015/73 . Lei Federal nº 10.406/02 . Decreto nº 55.815/65 . Normas de Serviço da CGJ-SP Cap. XX . Provimento nº 17/97 . Provimento nº 11/98