



3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO “SEM PRÉVIA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA” (Lei n.º 4.591/1964; e art. 624 do Provimento n.º 16/2022 da CGJ/MA)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição).

Instrumento de Instituição de Condomínio assinado ao final, com firmas reconhecidas, e rubricado nas demais folhas (em caso de instrumento particular), pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), bem como pelo profissional técnico responsável pela elaboração dos Quadros NBR, devidamente identificado, contendo:

I) Requerimento com as seguintes solicitações:

a) Registro da Instituição de condomínio;

b) Autorização para que sejam procedidos todos os atos necessários;

II) Identificação do empreendimento construído, localização, denominação, quantidade de unidades, tipos arquitetônicos e indicação de eventuais ônus;

III) A destinação das unidades (comercial; residencial; mista);

IV) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e eventual cônjuge;

V) A descrição do terreno e da construção conforme consta da matrícula/transcrição do imóvel;

VI) O número da matrícula/transcrição do imóvel, livro, folhas e respectiva Serventia;

VII) A área total construída, conforme a averbação de construção constante da matrícula/transcrição, respectivo Habite-se municipal e Quadros NBR 12721 da ABNT;

VIII) As partes exclusivas do empreendimento;

IX) As partes de uso comum, inalienáveis e indivisíveis;

X) A caracterização das unidades autônomas (descrição unitária em texto corrido), indicando: Cálculo das áreas das edificações - áreas reais, áreas privativas, áreas comuns, áreas totais, áreas de terreno (de uso exclusivo, de uso comum e área total de terreno), se houver, área da parte do terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva de casas (em caso de casas térreas ou assobradadas), como jardim e quintal, garagens acessórias (se houver), confrontações, medidas, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderão às unidades, sendo dispensada a descrição interna das unidades (dependências), contanto que conste expressa manifestação de que a parte não possui interesse;

XI) O número total de garagens, identificando a localização, as respectivas destinações (unidades autônomas; as acessórias de unidades; e as de uso comum), bem como quantos veículos cada garagem comportará;

XII) As especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei n.º 4.591/1964, descrevendo todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc.;

XIII) A atribuição de titulação das unidades aos seus respectivos proprietários, caso cada proprietário possua a(s) sua(s) própria(s) unidade(s) exclusiva(s), respeitando a fração ideal do todo do terreno que lhes pertence, sendo dispensado este item caso os proprietários forem, juntos, titulares de todas as unidades.

Em caso de pessoa jurídica: Apresentar Contrato Social inicial e a última Alteração Contratual, ou a Consolidação do Contrato Social, bem como a Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

Projeto Arquitetônico de construção aprovado pelo Município, assinado pelo profissional responsável pela sua elaboração e pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), com firmas reconhecidas. Nos casos em que não houver a descrição georreferenciada do imóvel na matrícula/transcrição, deverá constar no projeto os confrontantes do terreno devidamente identificados (Logradouro, número, quadra e Bairro), ou anexar ao projeto a certidão atual dos confrontantes, expedida pelo Município.

Caso o projeto referir-se ao processo municipal do Alvará de construção, apresentar o respectivo Alvará, emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação de São Luís/MA (SEMURH), assinado por servidor competente.

Quadros NBR 12721 da ABNT, assinados, com firmas reconhecidas em todas as suas folhas, pelo profissional responsável e pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais) - (Informações preliminares; I; II; III; IV-A, IV-B, IV-B1; V; VI; VII; VIII - todos devidamente preenchidos).

Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei n.º 4.591/1964, descrevendo todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (dispensado este documento contanto que tenha constado as referidas informações no próprio instrumento de instituição de condomínio)

Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas, (art. 32, “i”, da Lei n.º 4.591/1964), assinado, com firmas reconhecidas, do profissional técnico responsável pelos Quadros NBR e do(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), que contenham:

- 1) A sua discriminação, a descrição e caracterização das unidades;
- 2) Destinação das futuras unidades, as partes comuns e a fração ideal do todo do terreno que a elas acederão.

Declaração, acompanhada de plantas elucidativas que integrem o projeto arquitetônico aprovadas pelo Município (art. 32, “p”, da Lei n.º 4.591/1964), assinada, com firmas reconhecidas, do profissional técnico responsável pela elaboração do projeto e do(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), que indique:

- 1) O número total de garagens, identificando a localização e as respectivas destinações (unidades autônomas; as acessórias de unidades; e as de uso comum);
- 2) O número de veículos que cada garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Provas de responsabilidade técnica devidamente quitadas, referentes:

- 1) Quadros NBR 12721 da ABNT; 2) Projeto arquitetônico; e 3) Execução da obra.

Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMPAZ), contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro).

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Instrumento de Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, assinado ao final, com firmas reconhecidas, e rubricado nas demais folhas (em caso de instrumento particular), pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais) de 2/3 (Dois terços) das frações ideais, conforme art. 1.333 e seguintes, do Código Civil, contendo:

I) Requerimento com as seguintes solicitações:

- a) Registro da Convenção de Condomínio;
- b) Autorização para que sejam procedidos todos os atos necessários;

II) Identificação do empreendimento construído, localização, denominação, quantidade de unidades, tipos arquitetônicos;

III) A destinação das unidades (comercial; residencial; mista);

IV) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e eventual cônjuge, se for o caso;

V) O número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia;

VI) A área total construída, conforme a averbação de construção constante da matrícula/transcrição, respectivo Habite-se municipal e Quadros NBR 12721 da ABNT;

VII) As partes exclusivas do empreendimento;

VIII) As partes de uso comum, inalienáveis e indivisíveis;

IX) O número total de garagens, identificando a localização, as respectivas destinações (unidades autônomas; as acessórias de unidades; e as de uso comum), bem como quantos veículos cada garagem comporta;

X) Direitos e deveres dos condôminos;

XI) Da administração, assembleia geral, rateio para contribuição das despesas, penalidades, conselho consultivo, fundo reserva, etc.;

XII) Normas gerais do condomínio e o foro do local do empreendimento para dirimir conflitos.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- 1) **Se não houver construção averbada na matrícula/transcrição do imóvel, apresentar os documentos necessários específicos (lista de documentos necessários disponível nesta Serventia).**
- 2) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 3) Todos os documentos devem ser apresentados em FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS (**QUE PERMANECERÃO ARQUIVADOS NA SERVENTIA**), havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 4) Os títulos previstos no art. 221, da Lei n.º 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE NO ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros.