



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Versão 2.0

1º Passo - DOCUMENTOS

1) **Instituição de condomínio** com firma reconhecida **por autenticidade** em que conste a qualificação completa do instituidor e proprietário, solicitando o registro da instituição de condomínio, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); informar limites e confrontações das unidades e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

Observações:

✓ Se cônjuges forem os instituidores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o instituidor seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, (artigo 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

✓ Se houver incorporação já existente na matrícula do imóvel deve esta instituição de condomínio obedecer as informações já registrada anteriormente, bem como Quadro ABNT e característica.

Apresentar Documentação Complementar:

a) Requerimento formal, com firma reconhecida por tabelião público (artigo 221, II, da Lei nº 6.015/73 c/c artigo 349, § 1º, do Código de Normas Extrajudicial da CGJ/RN – Provimento nº 156/2016);

Requerimento, assinado por proprietário(s), ou então por procurador, com firma reconhecida. A procuração terá que estar válida. Do Requerimento deverá constar o número da Matrícula, e a parte deve requerer expressamente a devida averbação. (dispensando aqueles assinados eletronicamente, com assinaturas avançadas/qualificadas, ingressadas por meios oficiais pela via eletrônica).

b) Documentação do requerente (parte interessada) [artigos 44, II, 81, 82 do Código de Normas Extrajudicial da CGJ/RN – Provimento nº 156/2016]:



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

b.1) se pessoa física - cópia autenticada do documento de identidade e CPF do requerente e comprovante de residência;

b.2) se pessoa jurídica empresarial e cooperativas - ato constitutivo e TODOS os aditivos, se houver, acompanhado de certidão simplificada da Junta Comercial atualizada no prazo de 60 dias, bem como cópia do documento de identidade e CPF do representante legal;

Observação:

Caso apresente declaração de redução de custas deve estar expreso o provimento nº 02/2025 – Corregedoria – Geral de Justiça – CGJ/RN, Publicação em 20 de maio de 2025, Natal/RN, ao qual dispõe sobre vinculados ao Programa Minha Casa minha Vida, (PMCMV), nos termos do Art. 42, II, da Lei nº 11.777/2009.

2) Realizar averbação prévia da construção na matrícula.

2.1 Requerimento Assinado pelo proprietário ou pelo representante da empresa em caso de pessoa jurídica; (reconhecer firma da assinatura), dispensando aqueles assinados eletronicamente, com assinaturas avançadas/qualificadas, ingressadas por meios oficiais pela via eletrônica.

2.2 Certidão de característica – SEMURB;

2.3 Alvará de construção – SEMURB;

2.4 ART ou RRT (Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica) Projeto e execução do CREA, (legível para validação do QRCODE);

2.5 Habite-se – SEMURB;

2.6 Planta devidamente assinada pelas partes e autorizada pela prefeitura Municipal de Extremoz.

OBS: Da Conferência Prévia: As informações contidas na Característica devem refletir aquelas contidas na Instituição de condomínio e quadro da ABNT.

3) Apresentar o instrumento particular ou a escritura pública de instituição de condomínio.

4) PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário, reconhecidas por semelhança ou



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

autenticidade, contendo o seguinte (art. 32, d, da lei: 4.591/64 e quadros I, II, III, IVA, IVB, IVB1, V, VI, VII e VIII da ABNT - NBR 12.721:2006):

- Cálculo das áreas das edificações, discriminando além da g1 a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);
- Memorial descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3 da Lei 4.591/64);
- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64). Observação: podemos encontrá-la no quadro III da NBR.

5) **DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** com as unidades autônomas que a elas corresponderão (artigo 32, i, da Lei 4.591/64).

Obs: As informações contidas aqui devem refletir aquelas contidas nas demais apresentadas.

6) **CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO** quando o instituidor não for o proprietário. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (artigo 31, S1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64).

Observação:

✓ O instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o artigo e o texto que menciona a referida lei). **DECLARAÇÃO** expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias (artigo 32, n, da Lei 4.591/64).

7) **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART**

- ART – Projetos
- ART – Execução
- ART – Planilha Cálculo ABNT - SELECIONAR A OPÇÃO 1.1.11 – Atividade elaboração – detalhamento – construção civil – edificações - quadro de áreas;



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

- RRT – Planilha Cálculo ABNT - SELECIONAR A OPÇÃO 1.7.5 - Estudo de viabilidade econômico – financeira.

Observação:

✓ Todas devidamente preenchidas, com firmas do proprietário e responsável técnico reconhecidas e acompanhadas do comprovante de quitação.

8) Ficha de Cadastro dos Imóveis, expedida pela Secretaria de Tributação do Município de Extremoz-RN (artigo 176, § 1º, II, 3), “b”, da Lei nº 6.015/73);

Observação:

Se o imóvel que será fruto do condomínio não possuir a inscrição municipal em sua matrícula, deverá ser apresentado as fichas do condomínio e das unidades que serão abertas após o registro) – Matrícula mãe e filhas.

9) Documentação do requerente (parte interessada) [artigos 44, II, 81, 82 do Código de Normas Extrajudicial da CGJ/RN – Provimento nº 156/2016]:

a) se físicos – assinado e reconhecido as firmas do representante ou proprietário(s) devidamente reconhecidas por tabelião público (artigo 221, II, da Lei nº 6.0015/1973);

a.1) se pessoa física – as assinaturas devem estar reconhecidas firmas;

a.2) se pessoa jurídica - devem estar assinadas pelo seu representante legal e reconhecido firma;

b) se eletrônicos – assinaturas eletrônicas do representante(s), sendo admitidas:

b.1) a assinatura eletrônica qualificada – ICP-Brasil; ou

b.2) a assinatura eletrônica avançada da plataforma gov.br (artigo 17, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.015/1973 e artigos 208 e 329-A do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial – Provimento CNJ nº 149/2023).

Obs: Não serão aceitas assinaturas via Gov, pelo ingresso físico, (presencial), apenas assinadas e reconhecidas as suas devidas assinaturas.



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

2º passo - REGISTRO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DOCUMENTOS

1) REQUERIMENTO firmado pelo proprietário, assinado por proprietário(s), ou então por procurador, com firma reconhecida. A procuração terá que estar válida. do requerimento deverá constar o número da Matrícula, e a parte deve requerer expressamente a devida averbação. (dispensando aqueles assinados eletronicamente, com assinaturas avançadas/qualificadas, ingressadas por meios oficiais pela via eletrônica).

2) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO rubricada em todas as páginas e assinada pelo proprietário, com firma reconhecida, bem como mencionando a descrição completa do imóvel e sua respectiva matrícula.

O registro da convenção do condomínio se faz mediante apresentação de Instrumento Particular ou de Escritura Pública de Convenção do Condomínio, que deve atender os requisitos do artigo 1.332, I, II e III, do Código Civil c/c artigo 1.334, I, II, III, IV e V, do Código Civil c/c artigos :

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO – elaborados de acordo com as normas estabelecidas no Código Civil, artigos 1.333 e seguintes; e, na lei federal 4.591/64.

i) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

ii) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

iii) o fim a que as unidades se destinam.

iv) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

v) sua forma de administração;

vi) a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações;

vii) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

viii) o regimento interno.



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

Com o fim de esclarecer, de modo mais detalhado, a convenção do condomínio deve conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;**
- b) o destino das diferentes partes;**
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;**
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;**
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;**
- f) as atribuições do síndico, além das legais;**
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;**
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;**
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;**
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;**
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;**
- m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.**

Obs1: conforme § 4º do artigo 9º da Lei nº 4.591/1964, no caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da mesma lei, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas;

Obs2: A convenção do condomínio poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular;

Obs3: Se a convenção do condomínio for formalizada por instrumento particular, as firmas devem estar reconhecidas por tabelião público;

Obs4: A convenção do condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ

COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção;

Obs5: São equiparados aos proprietários, para os fins de convenção do condomínio, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas;

Obs6: Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Livro 3 – Registro Auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis competente.

Obs:

Salienta-se que em razão da particularidade de cada empreendimento, poderão ser requeridos outros documentos, mesmo que não constem na presente lista.

Assinaturas:

Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Tabelião

Jordy Douglas de Oliveira Campelo

Escrevente Autorizado

Fabiano de Araújo

Escrevente Autorizado