

Instituição de Condomínio sem Incorporação Prévia

Instituir o condomínio significa submeter uma ou mais edificações ao regime condominial, com partes sujeitas à propriedade exclusiva e outras de utilização comum.

Previsão Legal: Lei n. 4.591/1964; artigos 1.314 e ss. do Código Civil; artigo 118 e ss. do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás; artigos 167, 176, 217 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 1º e ss. da Lei n. 6.496/1977; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987; Decreto-Lei n. 9.760/1946.

46.1 FORMA DE COBRANÇA:

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor fixo, por unidade (Item 77, II, “b”) – Instituição; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

46.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

- Requerimento do(s) instituidor(es) ou de seu representante legal, com firma reconhecida, indicando expressamente em qual imóvel requer o registro da instituição de condomínio;
- Memorial de instituição constando a qualificação completa e assinatura(s) do(s) instituidor(es) e/ou do(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s), bem como:
 - (a) a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem;
 - (b) a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais;
 - (c) discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, dispensando-se a descrição interna das unidades;
 - (d) a indicação das áreas de uso comum;
 - (e) determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
 - (f) indicação do fim a que as unidades autônomas se destinam;
- Alvará de Construção e certidão de “habite-se”, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal;
- Projetos arquitetônicos de construção devidamente aprovados pelas autoridades competentes, e assinados pelo profissional responsável juntamente com o(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas;
- Numeração oficial predial emitida pela Prefeitura Municipal de Goiânia, na forma original;
- Certidões de cadastramento, de todas as unidades, emitidas pela Prefeitura de Goiânia, na forma original;
- Quadros de áreas segundo a ABNT NBR 12.721:2006, a saber, quadros I, II, III, IVA, IVB, IVB1 (casas geminadas), V, VI, VII e VIII, todos assinados pelo responsável técnico e pelo(s) instituidor(es), com suas firmas reconhecidas;

- ART ou RRT 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), com suas firmas reconhecidas, na forma original ou cópia autenticada, acompanhada do comprovante de pagamento;
- 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 (art. 9º, da Lei n. 4591/64 e artigos 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil), assinada por 2/3 dos titulares das frações ideais, com suas firmas reconhecidas;
- Se o(s) proprietário(s)/instituidor(es) for(em) pessoa(s) jurídica(s) e esta(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Se o(s) proprietário(s)/instituidor(es) for(em) representado(s) por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

NOTA: Para a instituição do condomínio, pressupõe-se que a **construção** esteja averbada na matrícula. Caso contrário, verifique os requisitos para averbação da construção.