



## INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

(art. 1.331 e seguintes do Código Civil)

### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

**I - Fundamento legal:** art. 1.331 e seguintes do Código Civil, combinado com o art. 786 e seguintes da CNRR-CGJ/RS-Prov 01/2020.

**Obs.1:** no art. 1.332 do Código Civil<sup>1</sup> é utilizada a expressão “lei especial” para apontar basicamente duas leis, quais sejam: a) Lei nº 6.015/73, denominada Lei dos Registros Públicos; e b) Lei nº 4.591/64, na parte que disciplina as incorporações imobiliárias.

**II - Objetivo:** a instituição do condomínio é a divisão jurídica de uma edificação construída sobre um terreno, com o objetivo de criar juridicamente unidades autônomas, cuja finalidade é a individualização e discriminação destas unidades, tornando-as emancipadas do solo e das demais unidades entre si, de modo que cada unidade tenha um tratamento independente no mundo jurídico. Mantém, porém, com o solo e com as demais áreas não individualizadas do solo (áreas comuns) uma ligação ideal, que responde, na proporção dessa idealidade, pelas obrigações comuns, com a adição daquelas que lhe são afetadas em regime individual.

**Obs.1:** a simples construção de um edifício não o torna um condomínio, composto de áreas exclusivas e áreas comuns, ou seja, um condomínio por unidades autônomas. A discriminação dessas áreas origina-se na instituição do condomínio (art. 1.332, do Código Civil), ato autônomo, prévio, concomitante ou posterior à construção do edifício.

**Obs.2:** admite-se a averbação parcial da construção com especificação parcial do condomínio, conforme art. 793, da CNRR-CGJ/RS, para tanto, vide orientações item III, 3;

**Obs.3:** cada empreendimento apresenta nuances diferentes, e as peculiaridades de cada caso devem ser analisadas isoladamente.

**Obs.4:** a listagem abaixo não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

### III – Documentos:

#### 1. Quando a instituição de condomínio for precedida de registro de incorporação imobiliária (art. 787, da CNRR-CGJ/RS):

**a) Requerimento**, firmado pelo incorporador (com firma reconhecida), em que conste a indicação do número da matrícula do imóvel, bem como a solicitação do registro da instituição de condomínio, nos termos do art. 1.331 e seguintes, do Código Civil. Em caso de incorporador pessoa jurídica, vide modelo de requerimento “ANEXO I”, e em caso de incorporador pessoa física, vide modelo de requerimento “ANEXO II”.

**Obs.1:** se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

**Obs.2:** a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto [no provimento 61/2017](#), do CNJ.

**b) Memorial descritivo** com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, devidamente assinado (firma reconhecida) e rubricado (todas as folhas) pelo incorporador, proprietário(s) e pelo profissional responsável pela obra.

**Obs.1:** caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, o memorial descritivo da instituição de condomínio poderá ser substituído por declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas (art. 787, §2º, da CNRR-CGJ/RS), vide modelo de declaração “ANEXO III”.

**c) Carta de Habite-se Total**, original ou cópia autenticada, fornecida pela Prefeitura Municipal;

<sup>1</sup> Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

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.



**d) Certidão Municipal**, relativa à conclusão da obra, contendo as especificações, em linhas gerais, do empreendimento que se pretende averbar, tais como área construída, número de pavimentos, quantidade, numeração e destinação das unidades autônomas, bem como o número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro das unidades autônomas (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ). Caso não exista inscrição municipal para estas, deverá constar o número da inscrição municipal do terreno em que se assenta o empreendimento;

**Obs.1:** na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

**Obs.2:** quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

**Obs.3:** caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, a descrição constante na certidão municipal deverá estar consoante com o que consta no memorial descritivo de incorporação.

**e) ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT** relativa(o) à EXECUÇÃO da obra, devidamente quitada(o);

**Obs.1:** Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto da instituição, a menção à execução da obra e a indicação da **área total** do empreendimento;

**f) Certidão Negativa de Débitos de Obra (CND)**, relativa à obra;

**g) SOMENTE quando a obra tiver sido executada por empresa**, deverá ser apresentada também a certidão negativa de débitos para com a Receita Federal em nome do incorporador;

**Obs.1:** a certidão poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir> .

**h) SOMENTE quando se tratar de mais de uma edificação sobre o terreno**, deverá ser apresentada a cópia autenticada do ato de aprovação da licença ambiental (Licença de Operação – LO) do condomínio por unidades autônomas, fornecido pelo órgão ambiental competente – FEPAM ou SMAM (art. 191, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.520/2000, combinado com a Resolução nº 288, do CONSEMA);

**Obs.1:** mais informações sobre quando apresentar a licença ambiental no link:

<https://www.pelotasri.com.br/download/16704405955162> .

**i) SOMENTE quando houver alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas**, constantes no memorial de incorporação, deverá ser apresentado, além dos documentos indicados acima, o seguinte:

\*\* Novo memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, contendo a indicação das alterações realizadas;

\*\* Projeto arquitetônico, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal e assinado pelo(s) proprietário(s), pelo incorporador e pelo profissional responsável pela obra (no caso das alterações importarem na modificação do projeto inicial), sendo necessária a apresentação de todas as pranchas (plantas) que compõe o projeto;

\*\* Planilha de áreas e custos (NBR 12.721 da ABNT) de cada uma das unidades autônomas, subscrita pelo responsável técnico;

\*\* ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT dos trabalhos técnicos que foram alterados;

**2. Quando a instituição de condomínio NÃO for precedida de registro de incorporação imobiliária (art. 788, da CNNR-CGJ/RS):**

**a) Requerimento**, firmado por todos os proprietários (com firma reconhecida), em que conste a indicação do número da matrícula do imóvel, bem como a solicitação do registro da instituição de condomínio, nos termos do art. 1.331 e seguintes, do Código Civil, vide modelo de requerimento **"ANEXO IV"** para pessoa física e vide **"ANEXO V"** para pessoa jurídica.

**Obs.1:** se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à



comprovação dos poderes de representação.

**Obs.2:** a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto no provimento 61/2017, do CNJ.

**b) Memorial descritivo** (vide modelo “ANEXO VIII”) com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, devidamente assinado (firma reconhecida) e rubricado (todas as folhas) pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional responsável pela obra, contendo:

\*\* Proprietários – nome e qualificação completa, inclusive do cônjuge;

\*\* Terreno – descrição completa, conforme o registro respectivo;

\*\* Origem registral – indicação do registro imobiliário correspondente ao imóvel (matrícula ou transcrição);

\*\* Caracterização do prédio – descrição da construção que se pretende averbar (ou já averbada), com indicação da denominação do condomínio edilício e o que mais for necessário para caracterização do empreendimento;

\*\* Unidades autônomas (Previsão Legal: Código Civil, art. 1.331 e seguintes; Lei nº 4.591/65, arts. 1º ao 8º) – deverão estar descritas compreendendo as seguintes informações: o tipo de unidade (apartamento, loja...), indicação da designação numérica ou alfabética, a destinação (comercial, residencial), a localização por pavimento (1º, 2º pavimento...), a área privativa real, a área de uso comum de divisão proporcional (área proporcional nas áreas comuns), a área total (soma das duas anteriores), a fração ideal de terreno e das coisas comuns, e sendo condomínio edilício de casas, deverá ser descrita a parte do terreno ocupada pela edificação, jardim e pátio;

\*\* Garagem (se houver) – declaração sobre a forma de uso da garagem: se há necessidade de manobrista, qual o espaço individual disponível (se o equivalente a um veículo de porte pequeno, médio ou grande) e se o estacionamento é feito em locais predeterminados ou não.

\*\* Partes de uso comum – indicação das coisas de uso comuns;

**Obs.1:** Caso não exista área de uso comum, deverá constar tal informação expressa no memorial descritivo;

**c) Carta de Habite-se Total**, original ou cópia autenticada, fornecida pela Prefeitura Municipal;

**Obs.1:** a carta de habite-se poderá ser dispensada quando se tratar de edificação já averbada em sua totalidade na matrícula do imóvel em que se pretende instituir o condomínio (art. 788, §3º, da CNRR-CGJ/RS).

**d) Certidão Municipal**, relativa à conclusão da obra, contendo as especificações, em linhas gerais, do empreendimento que se pretende averbar, tais como área construída, número de pavimentos, quantidade, numeração e destinação das unidades autônomas, bem como o número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro das unidades autônomas (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ). Caso não exista inscrição municipal para estas, deverá constar o número da inscrição municipal do terreno em que se assenta o empreendimento;

**Obs.1:** na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

**Obs.2:** quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

**e) Projeto arquitetônico**, devidamente aprovado pelo Município e assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional responsável pela obra (firmas reconhecidas), sendo necessária a apresentação de todas as pranchas (plantas) que o compõe o projeto;

**Obs.1:** o projeto arquitetônico poderá ser dispensado quando se tratar de edificação já averbada em sua totalidade na matrícula do imóvel em que se pretende instituir o condomínio (art. 788, §3º, da CNRR-CGJ/RS).

**f) Quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais** (NBR 12.721 da ABNT<sup>2</sup>), subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo;

**Obs.1:** modelo de quadro da ABNT disponível no link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16705093349356>.

<sup>2</sup> Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/16705091562448>



**Obs.2:** todos os cálculos de áreas e de fração ideal de terreno devem obedecer às normas contidas nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil.

**Obs.3:** se o engenheiro responsável pelo cálculo não for o mesmo responsável pela execução da obra, ou se o(a) ART/RRT apresentado(a) não abranger o quadro, deverá ser apresentado(a) ART/RRT relativo(a) à elaboração do quadro.

**Obs.4:** Todas as folhas do quadro deverão estar assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional responsável, com firmas reconhecidas.

**g) ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT** relativa(o) à EXECUÇÃO da obra, devidamente quitada(o);

**Obs.1:** Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto da instituição, a menção à execução da obra e a indicação da **área total** do empreendimento;

**Obs.1:** estes documentos poderão ser dispensados quando se tratar de edificação já averbada em sua totalidade na matrícula do imóvel em que se pretende instituir o condomínio (art. 788, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**h) Certidão Negativa de Débitos de Obra (CNO)**, relativa à obra;

**Obs.1:** a CNO poderá ser dispensada quando se tratar de edificação já averbada em sua totalidade na matrícula do imóvel em que se pretende instituir o condomínio (art. 788, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**i) SOMENTE quando a obra tiver sido executada por empresa**, deverá ser apresentada também a certidão negativa de débitos para com a Receita Federal em nome do incorporador;

**Obs.1:** a certidão poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir> .

**j) SOMENTE quando se tratar de mais de uma edificação sobre o terreno**, deverá ser apresentada a cópia autenticada do ato de aprovação da licença ambiental (Licença de Operação – LO) do condomínio por unidades autônomas, fornecido pelo órgão ambiental competente – FEPAM ou SMAM (art. 191, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.520/2000, combinado com a Resolução nº 288, do CONSEMA);

**Obs.1:** mais informações sobre quando apresentar a licença ambiental no link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16704405955162>

**3. Quando do habite-se parcial e da especificação parcial de condomínio (art.793, da CNNR-CGJ/RS)**, poderá ser feito o registro da instituição parcial nas seguintes hipóteses: construção de uma ou mais casas, em empreendimento do tipo “vila de casas” ou “condomínio fechado”, construção de um bloco em uma incorporação que preveja dois ou mais blocos, construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio. Contudo, é requisito que este seja precedido do registro da incorporação imobiliária, caso contrário não poderá ser realizado. Os documentos a serem apresentados, são:

**a) Requerimento**, firmado por todos os proprietários (com firma reconhecida) e pelo incorporador, em que conste a indicação do número da matrícula do imóvel, bem como a solicitação do registro da instituição parcial de condomínio, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, combinado com o art. 793 da CNNR-CGJ/RS, vide modelo de requerimento “ANEXO VI” para proprietário pessoa física e vide “ANEXO VII” para proprietário pessoa jurídica.

**Obs.1:** se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

**Obs.2:** a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto no provimento 61/2017, do CNJ.

**b) Memorial descritivo** com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, devidamente assinado (firma reconhecida) e rubricado (todas as folhas) pelo incorporador, proprietário(s) e pelo profissional responsável pela obra.

**Obs.1:** caso **NÃO** tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, o memorial descritivo da instituição parcial de condomínio poderá ser substituído por declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas (art. 787, §2º, da CNNR-CGJ/RS), vide modelo de declaração “ANEXO III”.





**c) Carta de Habite-se Parcial**, original ou cópia autenticada, fornecida pela Prefeitura Municipal;

**d) Certidão Municipal**, relativa à conclusão da obra, contendo as especificações, em linhas gerais, do empreendimento que se pretende averbar, tais como área construída, número de pavimentos, quantidade, numeração e destinação das unidades autônomas, bem como o número da inscrição municipal ou do cadastro imobiliário fiscal ou de qualquer outra denominação de cadastro das unidades autônomas (art. 176, § 1º, 3, b, da Lei nº 6.015/73 e arts. 440-AQ e 440-AS do provimento 149 do CNJ). Caso não exista inscrição municipal para estas, deverá constar o número da inscrição municipal do terreno em que se assenta o empreendimento;

**Obs.1:** na ausência de um número de cadastro, o município deverá emitir um documento que ateste que o imóvel não possui tal registro.

**Obs.2:** quando efetivamente implantado, o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Este cadastro será de caráter obrigatório, conforme disposto no art. 440-AQ do Provimento 149 do CNJ, no art. 266, I, b, da Lei Complementar nº 214/25 e no art. 5º da IN-RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025.

**Obs.3:** caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, a descrição constante na certidão municipal deverá estar consoante com o que consta no memorial descritivo de incorporação.

**e) ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT** relativa(o) à EXECUÇÃO da obra, devidamente quitada(o);

**Obs.1:** Deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto da instituição, a menção à execução da obra e a indicação da **área total concluída** do empreendimento;

**f) Certidão Negativa de Débitos de Obra (CND)**, relativo à obra concluída;

**g) SOMENTE quando a obra tiver sido executada por empresa**, deverá ser apresentada também a certidão negativa de débitos para com a Receita Federal em nome do incorporador;

**Obs.1:** a certidão poderá ser emitida no link:  
<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir> .

**h) SOMENTE quando se tratar de mais de uma edificação sobre o terreno**, deverá ser apresentada a cópia autenticada do ato de aprovação da licença ambiental (Licença de Operação – LO) do condomínio por unidades autônomas, fornecido pelo órgão ambiental competente – FEPAM ou SMAM (art. 191, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.520/2000, combinado com a Resolução nº 288, do CONSEMA);

**Obs.1:** mais informações sobre quando apresentar a licença ambiental no link:  
<https://www.pelotasri.com.br/download/16704405955162>

**j) SOMENTE quando houver alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas**, constantes no memorial de incorporação, deverá ser apresentado, além dos documentos indicados acima, o seguinte:

\*\* Novo memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, contendo a indicação das alterações realizadas;

\*\* Projeto arquitetônico, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal e assinado pelo(s) proprietário(s), pelo incorporador e pelo profissional responsável pela obra (no caso das alterações importarem na modificação do projeto inicial), sendo necessária a apresentação de todas as pranchas (plantas) que o compõe o projeto;

\*\* Planilha de áreas e custos (NBR 12.721 da ABNT) de cada uma das unidades autônomas, subscrita pelo responsável técnico;

\*\* ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT dos trabalhos técnicos que foram alterados;

#### IV - Observações gerais:

**1. Fica vedado o registro da venda definitiva de unidade autônoma:** enquanto não houver o denominado “habite-se”, total ou parcial, devendo, nesses casos, o registro ser feito apenas da fração ideal com vinculação expressa à futura unidade correspondente (art. 791, da CNNR-CGJ/RS) ;

**2. A atribuição de economias:** poderá ser formalizada até o registro da instituição de condomínio, sendo



ato acessório deste para fins de definição da forma, escritura pública ou instrumento particular com firmas reconhecidas (art. 792, da CNNR-CGJ/RS). Para modelo de instrumento particular de atribuição de economias, vide “ANEXO IX”.

\*\*Após o registro da instituição de condomínio, quando não atribuídas economias a cada condômino, será exigida a formalização de negócio jurídico próprio, oportunidade em que será obrigatória a observância do art. 108 do Código Civil, a aferição tributária correspondente, bem como a realização dos respectivos registros.

**3. Qualificação dos proprietários:** o requerente deve se atentar quanto à qualificação dos proprietários, que deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, poderá, em adiantamento, encaminhar o documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da LRP). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar, no requerimento, além dos dados de qualificação do(s) mesmo(s), também os dados de qualificação do(s) representante(s).

**4. Reconhecimento de firma:** o reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS). As declarações firmadas pelo responsável técnico não se enquadram na hipótese do art. 644, CNNR-CGJ/RS, portanto, deverão estar assinadas **com reconhecimento de firma** por todas as partes.

**Obs.1:** o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

**5. Cancelamento de patrimônio de afetação:** existindo patrimônio de afetação averbado e tendo a incorporadora interesse de cancelá-lo, vide lista de documentos e requisitos constantes do link:

<https://www.pelotasri.com.br/download/16704526010324>.

**6. Para registro e averbação da convenção de condomínio:** caso as partes tenham interesse de registrar a convenção de condomínio, juntamente com o registro da instituição, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16704510230130>.

**7. Atos e emolumentos correspondentes:** o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício (art. 440 - AN, do CNN/ CN/CNJ-Extra). Por haver distinção entre o condomínio por frações ideais e o condomínio edilício, é necessária a prática dos seguintes atos registrais: Registro da incorporação pelo valor global – quando for o caso (item 1 da tabela); Averbação da construção pelo valor global da obra – em todos os casos (item 2 da tabela); Registro da instituição de condomínio – em todos os casos (item 1 das observações), conforme orientação constante da Nota da Diretoria nº 01/2024, emitida pelo Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul, em 04 de junho de 2024, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/17175928407550>.

Segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro da instituição de condomínio, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>.

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
<b>Em TODOS os casos:</b>		
2- Tabela B	Averbação pelo valor	Averbação da construção (base de cálculo: valor global da obra)
1 das observações- Tabela B	Registro pelo valor	Instituição de Condomínio (base de cálculo: um registro pelo valor de cada unidade autônoma)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor de cada matrícula
<b>Em ALGUNS os casos:</b>		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) <sup>3</sup>
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) <sup>4</sup>
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento
5 - Tabela B	Registro	Registro da convenção de condomínio no Livro 3-RA <sup>5</sup>

3 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

4 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

5 Observar o número de unidades do condomínio.



2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação da convenção de condomínio na matrícula mãe e em cada matrícula aberta (se houver)
Nihil	Averbação, sem valor	Averbação de habite-se, conclusão da obra, em todas as matrículas filhas abertas antes do registro da instituição de condomínio
3 - Tabela B	Abertura de matrícula	Abertura de matrícula para todas as unidades autônomas que ainda permaneciam na matrícula do empreendimento (matrícula mãe)

**OBSERVAÇÕES:**

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 42, da Lei nº 11.977/09. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNNR-CGJ/RS.

**ATENÇÃO:** esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

**ANEXO I****AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS**

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para registro de instituição de condomínio precedida de incorporação imobiliária –  
**Incorporador Pessoa Jurídica**

Nome completo do incorporador (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Domicílio: \_\_\_\_\_ Sede Social: \_\_\_\_\_

**Representado(a) por:**

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUER**, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, o registro da instituição de condomínio na ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, relativo ao



\_\_\_\_\_ (nome do empreendimento, se houver).  
**REQUER** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)





## ANEXO II

### AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para registro de instituição de condomínio precedida de incorporação imobiliária – Incorporador Pessoa Física.

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### **Cônjuge/Companheiro(a)**

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUER**, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, o registro da instituição de condomínio na ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, relativa ao \_\_\_\_\_ (nome do empreendimento, se houver).

**REQUER** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou [declaração de que não possuem documento formalizado](#))



### ANEXO III

## AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Declaração de que não houve alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação.

**Incorporador(a):**

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente, se pessoa jurídica): \_\_\_\_\_

CNPJ/CPF: \_\_\_\_\_, qualificado(a) no requerimento, datado de \_\_\_\_\_.

**Representado(a) por:**

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_, qualificado (a) no requerimento, datado de \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo. União estável? ( ) sim ( ) não  
Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_, qualificado (a) no requerimento, datado de \_\_\_\_\_

**Construtor (se for o caso):**

Nome Construtor(a): \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ \_\_\_\_\_ Endereço (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

**Profissional Responsável pela Obra:**

Nome sem abreviar do responsável técnico: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_, nº do Registro no Conselho (CREA/CAU/CFT) \_\_\_\_\_

**DECLARAM**, sob as penas da lei e para fins do registro da instituição de condomínio do \_\_\_\_\_ (nome do empreendimento, se houver), construído sobre o imóvel da ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, que não houve alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, permanecendo inalterados os termos da incorporação imobiliária registrada sob o nº \_\_\_\_\_.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)



**ANEXO IV**

**AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS**

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para registro de instituição de condomínio **NÃO** precedida de incorporação imobiliária-  
Proprietário Pessoa Física

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**Cônjuge/Companheiro(a)**

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUER**, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, o registro da instituição de condomínio na ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, relativa ao \_\_\_\_\_ (nome do empreendimento, se houver).

**REQUER** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou declaração de que não possuem documento formalizado)



### ANEXO V

## AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para registro de instituição de condomínio **NÃO** precedida de incorporação imobiliária-  
Proprietário Pessoa Jurídica

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Domicílio: \_\_\_\_\_ Sede Social: \_\_\_\_\_

#### Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUER**, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, o registro da instituição de condomínio na ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, relativo ao \_\_\_\_\_ (nome do empreendimento, se houver).

**REQUER** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)





## ANEXO VI

### AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para registro de instituição parcial de condomínio – proprietário pessoa física.

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### **Cônjuge/Companheiro(a)**

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### **Incorporador(a):**

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Domicílio: \_\_\_\_\_ Sede Social: \_\_\_\_\_

#### **Representado(a) por:**

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_



2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUEREM**, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, combinado com o art. 793 da CNRR-CGJ/RS, o registro da instituição parcial de condomínio na ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, relativo as seguintes unidades autônomas

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**REQUEREM** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou declaração de que [não possuem documento formalizado](#))

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)



### ANEXO VII

## AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para registro de instituição parcial de condomínio – proprietário pessoa jurídica.

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Domicílio: \_\_\_\_\_ Sede Social: \_\_\_\_\_

#### Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### Incorporador(a):

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Domicílio: \_\_\_\_\_ Sede Social: \_\_\_\_\_

#### Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_



2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUEREM**, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, combinado com o art. 793 da CNNR-CGJ/RS, o registro da instituição parcial de condomínio na ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_, relativo as seguintes unidades autônomas

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**REQUEREM** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)





## ANEXO VIII

### AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

**Objeto:** Modelo de memorial descritivo de instituição de condomínio.

#### **EDIFÍCIO FAÇA SUA PARTE, PRESERVE O MEIO AMBIENTE**

**Rua Padre Anchieta, nº 2.122, Centro, Pelotas/RS**

#### **INCORPORADOR (quando houver):**

**INCORPORADORA REDUZA, REUSE E RECICLE LTDA.**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/000-00, com domicílio e sede social na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS, representada pelos sócios, Fulano de Tal da Silva, brasileiro, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, casado, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS; e Beltrano da Silva, brasileiro, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, divorciado, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS, na qualidade de incorporadora do empreendimento.

#### **PROPRIETÁRIOS DO TERRENO (se diverso do incorporador):**

**FULANO DE TAL DA SILVA**, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, e sua mulher **BELTRANA SILVA DA SILVA**, médica, inscrita no CPF sob o nº 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS.

#### **RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

**FULANO DE TAL**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, solteiro, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS, na qualidade de responsável técnico.

#### **IMÓVEL:**

**UM TERRENO**, de formato retangular, situado Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS, lado par, com área superficial de **2.000,00m<sup>2</sup>** (dois mil metros quadrados), medindo 20,00m de frente NORTE para a Rua Padre Anchieta; ao LESTE mede 100,00m e confronta-se com o imóvel nº 2.118 da Rua Padre Anchieta; ao OESTE mede 100,00m e confronta-se com o imóvel nº 2.126 da Rua Padre Anchieta; e nos fundos ao SUL mede 20,00m e confronta-se com a Rua Felix Xavier da Cunha. Dito imóvel está localizado no quarteirão formado pela Rua Padre Anchieta, Rua XV de Novembro, Rua Felix Xavier da Cunha e Rua General Neto, distante 43,00m da esquina desta última.

#### **ORIGEM REGISTRAL:**

Dito imóvel foi adquirido pelos proprietários conforme R.1 da matrícula nº 00.000, Livro 2-RG, do 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS.

#### **CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO:**

Sobre o terreno acima descrito, foi construído um edifício com finalidade residencial multifamiliar, em alvenaria, denominado **EDIFÍCIO FAÇA SUA PARTE, PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Pelotas-RS pela Rua Padre Anchieta, nº 2.122, instituído como condomínio edilício nos moldes do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, com a área real total de 370,380m<sup>2</sup>, da qual 277,290m<sup>2</sup> corresponde à área real privativa e 93,090m<sup>2</sup> corresponde à área real de uso comum de divisão proporcional, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, composto por quatro (04) pavimentos e um total de oito unidades autônomas (apartamentos), assim distribuídos: no pavimento térreo, localizam-se o acesso ao edifício, a circulação e a escada condominiais, um armário para material de limpeza contendo um sanitário de serviço, um poço de luz, uma área de luz, localizada nos fundos do edifício, com acesso pela circulação condominial, contendo a instalação do gás central e um reservatório d'água, e os apartamentos nºs 101 e 102; no segundo pavimento, localizam-se a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos nºs 201 e 202; no terceiro pavimento, localizam-se a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos nºs 301 e 302; no quarto pavimento, localizam-se a circulação e a escada condominiais,



um poço de luz e os apartamentos n°s 401 e 402; e sobre o quarto e último pavimento, localiza-se o telhado e o reservatório superior.

#### **DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

Dito edifício possui oito (08) unidades autônomas/representadas por igual número de apartamentos residenciais, considerados como partes de propriedade exclusiva, com áreas, frações ideais e localizações próprias e individualizadas, a seguir descritas e caracterizadas:

Apartamento n° 101 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de 30,015m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de divisão proporcional de 10,212m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional totalizando a área real de 40,227m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,1097 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamento n° 102 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de 30,015m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de divisão proporcional de 10,212m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 40,227m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,1097 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamentos n°s 201, 301 e 401 - localizados, respectivamente, no segundo, terceiro e quarto pavimentos, possuindo, cada um, a área real privativa de 36,210m<sup>2</sup>, da qual 33,765m<sup>2</sup> corresponde à área coberta padrão e 2,445m<sup>2</sup> à área coberta de padrão diferente ou descoberta, a área real de uso comum de divisão proporcional de 12,111m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 48,321m<sup>2</sup>, cabendo-lhes, individualmente, uma fração ideal de 0,1301 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamentos n°s 202, 302 e 402 - localizados, respectivamente, no segundo, terceiro e quarto pavimentos, possuindo, cada um, a área real privativa de 36,210m<sup>2</sup>, da qual 33,765m<sup>2</sup> corresponde à área coberta padrão e 2,445m<sup>2</sup> à área coberta de padrão diferente ou descoberta, a área real de uso comum de divisão proporcional de 12,111m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 48,321m<sup>2</sup>, cabendo-lhes, individualmente, uma fração ideal de 0,1301 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

#### **DO USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

O uso das unidades autônomas (apartamentos) será exclusivamente para fins residenciais, vedada a utilização para fins profissionais e/ou de prestação de serviços ou para qualquer outra atividade não residencial ou de moradia.

#### **DAS ÁREAS E COISAS DE USO COMUM:**

São áreas e coisas de uso comum do edifício, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme artigo 1.331, § 2º do Código Civil, o terreno onde assenta a construção, as fundações e estruturas da edificação, as paredes externas, os ornamentos da fachada, todos os ramais hidrossanitários, elétricos e lógicos destinados a servir às unidades autônomas e às dependências de uso comum, o acesso ao edifício, as circulações e as escadas condominiais, o armário para material de limpeza contendo um sanitário de serviço, os poços de luz, a área de luz, localizada nos fundos do edifício, com acesso pela circulação condominial, contendo a instalação do gás central e um reservatório d'água, o telhado, o reservatório superior, enfim, tudo o mais que, por sua natureza, possa servir indistintamente a todos os condôminos.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)



## ANEXO IX

### AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

**Objeto:** Modelo de instrumento particular de atribuição de economia (unidade autônoma) para cada condômino.

#### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

#### EDIFÍCIO **FAÇA SUA PARTE, PRESERVE O MEIO AMBIENTE** Rua Padre Anchieta, nº 2.122, Centro, Pelotas-RS

##### PROPRIETÁRIOS:

1) **PAULO RICARDO DA SILVA**, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, e sua mulher **LEDA SILVA DA SILVA**, médica, inscrita no CPF sob o nº 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, apto 101, bairro Centro, em Pelotas-RS, **proprietários da fração ideal de 0,1097** no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum;

2) **PEDRO NEVES PEREIRA**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, solteiro, que declara não viver em união estável, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, apto 102, bairro Centro, em Pelotas-RS, **proprietário da fração ideal de 0,1097** no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum;

3) **RENATA MARTINS SOUZA**, brasileira, médica, inscrita no CPF sob o nº 000.000.000-00, divorciada, que declara não viver em união estável, residente e domiciliada na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, apto 301, bairro Centro, em Pelotas-RS, **proprietária da fração ideal de 0,3903** no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum; e

4) **FRANCISCO MACHADO**, administrador, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, e sua mulher **ROSA DIAS MACHADO**, contadora, inscrita no CPF sob o nº 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, apto 402, bairro Centro, em Pelotas-RS, **proprietários da fração ideal de 0,3903** no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum;

##### IMÓVEL:

**UM TERRENO**, de formato retangular, situado Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas-RS, lado par, com área superficial de **2.000,00m<sup>2</sup>** (dois mil metros quadrados), medindo 20,00m de frente NORTE para a Rua Padre Anchieta; ao LESTE mede 100,00m e confronta-se com o imóvel nº 2.118 da Rua Padre Anchieta; ao OESTE mede 100,00m e confronta-se com o imóvel nº 2.126 da Rua Padre Anchieta; e nos fundos ao SUL mede 20,00m e confronta-se com a Rua Felix Xavier da Cunha. Dito imóvel está localizado no quarteirão formado pela Rua Padre Anchieta, Rua XV de Novembro, Rua Felix Xavier da Cunha e Rua General Neto, distante 43,00m da esquina desta última.

##### ORIGEM REGISTRAL:

Dito imóvel foi adquirido pelos proprietários conforme R.1 da matrícula nº 00.000, Livro 2-RG, do 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS.

##### CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO:

Sobre o terreno acima descrito, foi construído um edifício com finalidade residencial multifamiliar, em alvenaria, denominado **EDIFÍCIO FAÇA SUA PARTE, PRESERVE O MEIO AMBIENTE**, cadastrado na Prefeitura Municipal de Pelotas-RS pela Rua Padre Anchieta, nº 2.122, instituído como condomínio edilício nos moldes do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, com a área real total de 370,380m<sup>2</sup>, da qual 277,290m<sup>2</sup> corresponde à área real privativa e 93,090m<sup>2</sup> corresponde à área real de uso comum de divisão proporcional, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, composto por quatro (04) pavimentos e um total de oito unidades autônomas (apartamentos), assim distribuídos: no pavimento térreo, localizam-se o acesso ao edifício, a circulação e a escada condominiais, um armário para material de limpeza contendo um sanitário de serviço, um poço de luz,



uma área de luz, localizada nos fundos do edifício, com acesso pela circulação condominial, contendo a instalação do gás central e um reservatório d'água, e os apartamentos n°s 101 e 102; no segundo pavimento, localizam-se a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos n°s 201 e 202; no terceiro pavimento, localizam-se a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos n°s 301 e 302; no quarto pavimento, localizam-se a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos n°s 401 e 402; e sobre o quarto e último pavimento, localiza-se o telhado e o reservatório superior.

#### **DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

Dito edifício possui oito (08) unidades autônomas/representadas por igual número de apartamentos residenciais, considerados como partes de propriedade exclusiva, com áreas, frações ideais e localizações próprias e individualizadas, a seguir descritas e caracterizadas:

Apartamento n° 101 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de 30,015m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de divisão proporcional de 10,212m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional totalizando a área real de 40,227m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,1097 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamento n° 102 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de 30,015m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de divisão proporcional de 10,212m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 40,227m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,1097 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamentos n°s 201, 301 e 401 - localizados, respectivamente, no segundo, terceiro e quarto pavimentos, possuindo, cada um, a área real privativa de 36,210m<sup>2</sup>, da qual 33,765m<sup>2</sup> corresponde à área coberta padrão e 2,445m<sup>2</sup> à área coberta de padrão diferente ou descoberta, a área real de uso comum de divisão proporcional de 12,111m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 48,321m<sup>2</sup>, cabendo-lhes, individualmente, uma fração ideal de 0,1301 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamentos n°s 202, 302 e 402 - localizados, respectivamente, no segundo, terceiro e quarto pavimentos, possuindo, cada um, a área real privativa de 36,210m<sup>2</sup>, da qual 33,765m<sup>2</sup> corresponde à área coberta padrão e 2,445m<sup>2</sup> à área coberta de padrão diferente ou descoberta, a área real de uso comum de divisão proporcional de 12,111m<sup>2</sup>, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de 48,321m<sup>2</sup> cabendo-lhes, individualmente, uma fração ideal de 0,1301 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

#### **DO USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**

O uso das unidades autônomas (apartamentos) será exclusivamente para fins residenciais, vedada a utilização para fins profissionais e/ou de prestação de serviços ou para qualquer outra atividade não residencial ou de moradia.

#### **DAS ÁREAS E COISAS DE USO COMUM:**

São áreas e coisas de uso comum do edifício, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme artigo 1.331, § 2º do Código Civil, o terreno onde assenta a construção, as fundações e estruturas da edificação, as paredes externas, os ornamentos da fachada, todos os ramais hidrossanitários, elétricos e lógicos destinados a servir às unidades autônomas e às dependências de uso comum, o acesso ao edifício, as circulações e as escadas condominiais, o armário para material de limpeza contendo um sanitário de serviço, os poços de luz, a área de luz, localizada nos fundos do edifício, com acesso pela circulação condominial, contendo a instalação do gás central e um reservatório d'água, o telhado, o reservatório superior, enfim, tudo o mais que, por sua natureza, possa servir indistintamente a todos os condôminos.

Por meio deste instrumento, os proprietários acima qualificados decidem dividir o empreendimento, conferindo a cada um dos proprietários as unidades autônomas que lhes serão correspondentes, em perfeita consonância com os quinhões condominiais que primitivamente eram proprietários, da seguinte forma:

1) Aos condôminos **PAULO RICARDO DA SILVA** e sua mulher **LEDA SILVA DA SILVA** passa a pertencer o apartamento 101, que corresponde a uma fração ideal de 0,1097 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum;





**2)** Ao condômino **PEDRO NEVES PEREIRA** passa a pertencer o apartamento 102, que corresponde a uma fração ideal de 0,1097 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum;

**3)** A condômina **RENATA MARTINS SOUZA**, passam a pertencer os apartamentos 201, 301 e 401, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,3903 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum; e

**4)** Aos condôminos **FRANCISCO MACHADO** e sua mulher **ROSA DIAS MACHADO**, passam a pertencer os apartamentos 202, 302 e 402, perfazendo a soma das frações ideais destas unidades 0,3903 no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum;

Tendo em vista que não houve diferença entre os quinhões primitivos e a soma das frações ideais das unidades atribuídas a cada um deles, não existe nenhuma espécie de compensação ou reposição entre eles.

O presente instrumento particular será registrado juntamente com a instituição de condomínio do referido Edifício.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)