

INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO – Artigos 793 e seguintes da CNNR-CGJ/RS:

Objetivo: Instituir parcialmente o condomínio, quando apenas algumas unidades autônomas foram finalizadas.

Hipóteses:

Faculta-se a averbação parcial da construção, com a instituição parcial do condomínio, em hipóteses como as seguintes:

I – construção de uma ou mais casas, em empreendimento do tipo “vila de casas” ou “condomínio fechado”;

II – construção de um bloco em uma incorporação que preveja dois ou mais blocos;

III – construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

Requisito:

A instituição parcial será precedida do registro da incorporação imobiliária.

Documentos:

I - Requerimento, assinado por todos os proprietários, com as firmas reconhecidas, solicitando o registro da instituição parcial do condomínio;

II - Carta de habitação, referente à obra já concluída;

III - Certidão negativa de débito do INSS, referente à obra já concluída.

IV - ART do CREA relativa à execução da obra.

V - 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.

VI - Se houve alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, deverá ser apresentado, além dos documentos indicados nos incisos I a V, o seguinte:

a) novo memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, contendo a indicação das alterações realizadas;

b) projeto arquitetônico, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal e assinado pelos proprietários e por profissional habilitado, no caso das alterações importarem na alteração do projeto;

c) planilha de áreas e custos (NBR 12.721) de cada uma das unidades autônomas, subscrita pelo responsável técnico;

d) ART/CREA e/ou RRT/CAU dos trabalhos técnicos que foram alterados.

Observações:

1. Para prédios com instalações comerciais, industriais, de diversões públicas e edifícios residenciais com mais de uma economia e mais de um pavimento, com habite-se anterior a 26 de dezembro de 2013, deverá ser apresentado também Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - APPCI -, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul – CBMRS, conforme Lei Complementar nº 14.376/2013.