



**DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES – SEM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (Art. 1.358-A, CC; Lei nº 6.766/79; Lei nº 4.591/64; Lei nº 10.257/01;**

- 1. Requerimento** assinado pelo(s) interessado(s), com firma reconhecida, solicitando o registro da instituição de condomínio de lotes (art. 996, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/2020);

**OBS.:** O referido requerimento deverá constar o seguinte:

1. Matrícula do imóvel objeto da instituição de condomínio de lotes;

2. Autorização para que o oficial proceda as averbações necessárias;

3. O reconhecimento de firma fica dispensado quando o requerimento for firmado pelo interessado na presença do oficial de registro ou de seu preposto (art. 928, §1º do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG).

4. Se o requerente for representado por procurador será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

5. Inventário aberto: termo de inventariante ou escritura pública + Certidão de óbito.

6. Inventário não aberto: declaração de inventariante provisório + Certidão de óbito + RG do Inventariante.

7. Sendo pessoa Jurídica:

7.1 Cópia autenticada do Contrato Social da empresa, e respectiva Alteração Contratual, quando for o caso (art. 1.000, do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG) ([clique aqui para acessar](#)).

7.2 Certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento (art. 1.000, do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG) ([clique aqui para acessar](#)).

7.3 Comprovante de inscrição no CNPJ (art. 1.000, do Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG) ([clique aqui para acessar](#)).

**OBS.:** Quando o proprietário for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se a pessoa que está requerendo o registro tem poderes para tanto. Há necessidade de poderes especiais, não bastando os denominados “poderes para administração em geral”.

- 2. Memorial de Instituição de Condomínio;** (art. 1.032, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG e Lei 4.591/64)

3. **NBR 12.721/2006 a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas em todas as páginas.** (art. 1.039, inciso III, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG e art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei nº 4.591/64)
4. **ART, TRT ou RRT, relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir;** (art. 1.039, inciso IV, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
5. **Convenção de Condomínio;** (Art. 1.019. e 1.093, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG e Lei 4.591/64)
6. **Certidões:**
  - 6.1 Certidão da matrícula ou título de propriedade do imóvel; (art. 18, inciso I, Lei 6.766 e art. 996, inciso I, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.2 Certidão ônus reais, ações reipersecutórias, ou negativa, relativos ao imóvel; (art. 18, inciso IV, Lei 6.766 e art. 996, inciso I, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.3 Certidão vintenária referente ao imóvel; (art. 18, inciso II, Lei 6.766 e art. 996, inciso II, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.4 Certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local (art. 892, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.5 Certidão de Inscrição Municipal dos lotes (CTM); (art. 715, IV, art. 787, III. Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.6 Certidão negativa de tributos municipais, incidentes sobre o imóvel e sobre o contribuinte; (art. 18, III, “a” Lei 6.766/79 e art. 996, III, a, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.7 Certidão negativa de tributos estaduais, incidentes sobre o imóvel; (art. 18, III, “a” Lei 6.766/79 e art. 996, III, a, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.8 Certidão negativa de tributos federais, incidentes sobre o imóvel; (art. 18, III, “a” Lei 6.766/79 e art. 996, III, a, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.9 Certidões negativas de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. (art. 18, III, “b”, Lei 6.766/79 e art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)
  - 6.10 Certidões negativas de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, Justiça Comum, Federal e Militar, não expedidas há mais de 3 (três) meses.6 e 7 (art. 18, III, “c” Lei 6.766/79 e art. 996, III, b, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.11** Certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. (art. 18, IV, “a”, Lei 6.766/79, art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/64, art. 996, IV, b, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.12** Certidões de feitos da Justiça Estadual (cíveis e criminal) – 1ª Instância, relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. (art. 18, IV, b, Lei 6.766/79, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.13** Certidões de feitos dos Juizados Especiais Estaduais. (art. 18, IV, b, Lei 6.766/79, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.14** Certidões de feitos da Justiça Federal (cíveis e criminais) relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. (art. 18, IV, b, Lei 6.766/79, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.15** Certidões de feitos dos Juizados Especiais Federais. (art. 18, IV, b, Lei 6.766/79, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.16** Certidões de feitos ajuizados na Justiça do Trabalho (1º e 2º Instâncias) relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. (art. 18, IV, b, Lei 6.766/79, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**6.17** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT - relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. (art. 18, IV, b, Lei 6.766/79, art. 1.002, §1º, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

#### **OBSERVAÇÕES DAS CERTIDÕES:**

**a.)** O decênio, tomará por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas as certidões serem extraídas em nome daqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, devendo as certidões serem emitidas pela comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o proprietário e os antecessores.

**b.)** Quando o loteador e os titulares de direitos reais sobre o imóvel forem pessoas naturais casadas, as certidões deverão se referir a ambos os cônjuges.

**c.)** Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, além da loteadora, também aos respectivos representantes legais.

**d.)** Sempre que das certidões de feitos ajuizados envolvendo ações pessoais e reais constar a distribuição positiva, deverá ser exigida certidão complementar, expedida pelo escrivão do feito, sobre seu desfecho ou estado atual. Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida pela certidão do distribuidor judicial, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto do loteamento.

**e.)** A certidão positiva não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que essas ações/protestos não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do

Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

f.) Sempre que das certidões de feitos ajuizados envolvendo ações pessoais e reais constar a distribuição positiva, deverá ser exigida certidão complementar, expedida pelo escrivão do feito, sobre seu desfecho ou estado atual (objeto e pé). Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida pela certidão do distribuidor judicial, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto do loteamento.

7. Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei nº 6.766/79. (art. 18, VI, d Lei 6.766 e art. 996, VI, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**OBS.:** O pré-contrato ou contrato preliminar não depende de forma solene, podendo ser realizado por instrumento particular e não poderá conter cláusulas de arrependimento.

8. Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento/condomínio de lotes. (art. 18, VII, d Lei 6.766 e art. 996, VII, Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

**OBS.:** A declaração não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

9. Planta do empreendimento (ver §1º, artigo 9º, da Lei nº 6.766/79), (duas (02) plotagens em papel “sulfite”, assinada por responsável técnico, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal); (art. 9º. Lei 6.766, art. 32, “d”, da Lei nº 4.591/64 e art. 988 Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

10. ART, TRT ou RRT, relativamente aos projetos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir; (art. 895. Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

11. Memorial descritivo com indicação das vias, demarcações dos lotes, quadras, logradouros e obras de infraestrutura, devidamente assinado e rubricado por responsável técnico. (cópia em CD ou por email) (art. 9º. Lei 6.766/79)

12. Lei municipal de Aprovação do Condomínio de Lotes, apresentada em 180 (cento e oitenta) dias da data da aprovação, sob pena de caducidade. (art. 18. Lei 6.766, art. 1.088. Provimento Conjunto nº 93/2020/CGJ/TJMG)

13. Parecer de cumprimento das normas ambientais, áreas verdes, áreas de proteção ambiental, emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

14. Licença Ambiental emitido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental – CODEMA.

15. Termo de Verificação de Execução das Obras de Infraestrutura ou Cronograma (art. 18, V, Lei 6.766/79)
16. Escritura Pública de Hipoteca para Garantia de Execução das Obras (art. 18, V, Lei 6.766/79)

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

### VALORES ENVOLVIDOS

Item	Tipo	Atos
7 – Tabela 4	Prenotação	Prenotação
1-e – Tabela 4	Averbação	Averbação da qualquer título, documento ou requerimento sem conteúdo financeiro.
4-a – Tabela 4	Matrícula	Matrícula, cancelamento ou encerramento de matrícula de imóvel no livro de registro geral (DISPOSITIVO COM EFICÁCIA RESTRITA AOS ATOS DE MATRÍCULA E CANCELAMENTO DE MATRÍCULA, tendo em vista o disposto no art. 10, § 2º, da Lei estadual nº 15.424/2004)
5-e – Tabela 4	Registro	Registro de Escritura pública, instrumento particular e título judicial, com conteúdo financeiro
1 – Tabela 8	Arquivamento	Arquivamento (por folha)
4-a – Tabela 8	Certidão	Certidão de inteiro teor ou em resumo, independente do número de folhas