



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): arts. 1.331 a 1.358 (condomínio edilício), em especial art. 1.331 (parte exclusiva e parte comum); art. 1.332 (ato de instituição); art. 1.333 (Convenção); art. 1.334 (conteúdo da Convenção). **Lei nº 4.591/1964:** art. 1º (edificações ou conjunto de edificações em unidades autônomas); art. 7º (instituição por ato entre vivos ou testamento, com inscrição obrigatória no RI); art. 8º (mais de uma edificação no mesmo terreno); arts. 9º a 27 (Convenção e administração); art. 32, "j" (minuta da Convenção arquivada no registro da incorporação); art. 44 (averbação da construção pelo incorporador para individualização e discriminação das unidades). **Lei nº 6.015/1973 (LRP):** art. 167, I, "17" (registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio); arts. 176, 237-A, 246. **Lei nº 5.194/1966** e **Lei nº 6.496/1977** (ART do CREA); **Lei nº 12.378/2010** (RRT do CAU); **Lei nº 13.639/2018** (TRT do CRT). **NBR 12.721/2006** (ABNT) - Quadros descritivos. **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: **arts. 1.132 a 1.143** (Subseção II do Capítulo XVII - Da Instituição, Discriminação e Especificação de Condomínio), em especial: **art. 1.132** (instituição mediante instrumento + Convenção subscrita por 2/3 das frações ideais, com atos simultâneos); **art. 1.133** (requisitos do instrumento de instituição, incluindo planta aprovada - inciso IV); **art. 1.134** (mais de um imóvel sobre o mesmo terreno sem possibilidade de desdobro); **art. 1.135** (alteração da finalidade da construção); **art. 1.136** (registro da incorporação institui o condomínio edilício, com redação do Prov. Conj. 04/2024); **art. 1.137** (Convenção exigida concomitantemente à averbação da construção, **caso ainda não tenha sido registrada**); **art. 1.138** (vedação ao registro de venda definitiva de unidade sem habite-se); **arts. 1.139 a 1.140** (habite-se parcial e especificação parcial); **arts. 1.141 a 1.143** (regularização da construção e do condomínio em situações atípicas); arts. 1.023 e 1.024 (saneamento prévio). **CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023**, com a redação do Provimento **CNJ nº 195/2025**: arts. 440-AS a 440-AW (saneamento prévio). **Lei Estadual** - Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA vigente.

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - NATUREZA DO ATO E PRESSUPOSTOS

As duas hipóteses tratadas neste checklist são:

Hipótese A - Instituição sem incorporação prévia: o proprietário (ou os proprietários) institui o condomínio diretamente, sobre edificação já averbada, sem que tenha havido prévio registro de incorporação imobiliária.

Hipótese B - Instituição após incorporação imobiliária previamente registrada: já registrada a incorporação (Checklist nº 22) e averbada a construção concluída, formaliza-se a instituição-especificação do condomínio. *Observação técnica: pelo art. 1.136 do CNP-BA (redação do Prov. Conj. 04/2024), o registro da incorporação já institui o condomínio edilício, com cobrança de emolumentos por ato único.*

*Este checklist não se aplica ao **Condomínio Urbano Simples** (Lei nº 13.465/2017, arts. 61 a 63), instituto distinto com regime próprio que dispensa a apresentação de Convenção (art. 62), aplicável a imóveis com construções de casas ou cômodos no mesmo terreno, inclusive para fins de Reurb. **Para esta hipótese, consultar o Checklist nº 37. Diante da possível sobreposição material entre os regimes** (especialmente em vilas de casas, casas geminadas e conjuntos térreos sobre o mesmo terreno), cabe ao Oficial verificar com o apresentante qual regime está sendo invocado, para fins de qualificação adequada da documentação aplicável*

DOCUMENTAÇÃO COMUM

1.0	Requerimento firmado por todos os proprietários (Hipótese A) ou pelo incorporador (Hipótese B), com qualificação completa, firma reconhecida , indicando o número da matrícula e solicitando expressamente a averbação da construção e o registro da instituição-especificação do condomínio;
2.0	Instrumento de instituição do condomínio (escritura pública ou instrumento particular, ou testamento), contendo, além da qualificação completa dos instituidores e da indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro , os elementos do art. 1.133 do CNP-BA:



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

2.1	A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva , estremadas umas das outras e das partes comuns (art. 1.133, I, do CNP-BA);
2.2	A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns (art. 1.133, II, do CNP-BA);
2.3	A finalidade a que se destinam as unidades - residencial, não residencial ou mista (art. 1.133, III, do CNP-BA);
2.4	A descrição das partes comuns do edifício, conforme a configuração arquitetônica;
2.5	Tratando-se de mais de uma edificação no mesmo terreno sem possibilidade legal de desdobro , instituir-se-á o condomínio para possibilitar o registro do título aquisitivo, em obediência ao princípio da unicidade da matrícula, com certidão da Prefeitura Municipal atestando a impossibilidade do desmembramento (art. 1.134 do CNP-BA);
2.6	Sendo o caso, comprovação da aprovação municipal para alteração da finalidade da construção (industrial/comercial para residencial, ou vice-versa - art. 1.135 do CNP-BA).
3.0	Planta aprovada pela Prefeitura Municipal , em original, do empreendimento e das unidades (art. 1.133, IV, do CNP-BA).
4.0	Quadros da NBR 12.721/2006 aplicáveis à instituição (em especial o Quadro IV-B), demonstrando as áreas e a vinculação ao memorial de instituição.
5.0	ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CRT) referente ao cálculo das áreas e das frações ideais e à elaboração dos Quadros da NBR 12.721/2006 (art. 1º da Lei 6.496/1977; art. 45 da Lei 12.378/2010; Lei 13.639/2018), com firmas do proprietário/incorporador e do responsável técnico reconhecidas. <i>Caso a ART/RRT/TRT apresentada na averbação da construção tenha contemplado expressamente este serviço técnico, fica dispensada nova emissão.</i>
6.0	Documentos de qualificação e representação : sendo pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social/estatuto e alterações; havendo representação por procurador, a respectiva procuração (cópia autenticada ou certidão, se pública; original com firma reconhecida e poderes específicos, se particular).

SEÇÃO A - INSTITUIÇÃO SEM INCORPORAÇÃO PRÉVIA

Aplicável quando a edificação já averbada **não foi objeto de registro prévio de incorporação imobiliária**, sendo o condomínio instituído diretamente pelos proprietários.

A.1	Subscrição do instrumento de instituição por todos os proprietários do imóvel (art. 1.143, §1º, do CNP-BA, aplicado por analogia ao procedimento ordinário);
A.2	Convenção de Condomínio , subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais (art. 1.132 do CNP-BA), com firma reconhecida, observando os requisitos próprios dos arts. 1.333 e 1.334 do CC e do art. 9º da Lei 4.591/1964. Exigência indispensável , por se tratar de instituição inicial - não houve registro anterior da Convenção. <i>Os requisitos internos da Convenção são objeto de checklist específico próprio.</i>
A.3	Anuência expressa dos titulares de direitos reais de garantia sobre o imóvel (hipoteca, alienação fiduciária), quando existentes na matrícula-mãe, dada a alteração substancial do objeto da garantia com a individualização das unidades.

SEÇÃO B - INSTITUIÇÃO APÓS INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PREVIAMENTE REGISTRADA

Aplicável quando a incorporação imobiliária foi previamente registrada (Checklist nº 22) e a construção foi averbada (Checklist nº 35).

B.1	Subscrição do requerimento pelo incorporador , com declaração expressa de que não houve alterações nas especificações da obra projetada após o registro da incorporação. Havendo alterações, deverão ser apresentadas a planta retificada aprovada pela Prefeitura, os Quadros NBR atualizados e nova ART/RRT/TRT (art. 43, IV, da Lei 4.591/1964);
B.2	Remissão expressa ao registro da incorporação na matrícula-mãe, com indicação do número e data do ato registral, viabilizando o aproveitamento dos atos qualificados anteriormente.
B.3	Convenção de Condomínio , conforme o regime do art. 1.137 do CNP-BA — exigida apenas se ainda não tiver sido registrada no Livro nº 3 anteriormente. Há duas situações possíveis: (i) Se a Convenção definitiva já foi registrada no Livro nº 3 em momento próprio, dispensada nova apresentação; (ii) Havendo apenas a minuta da Convenção arquivada no momento do registro da incorporação (art. 32, "j", da Lei 4.591/1964), exige-se a apresentação da Convenção definitiva, subscrita pelos titulares de 2/3 das frações ideais (art. 1.132 do CNP-BA), com



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

firma reconhecida, para registro concomitante com a instituição. *Os requisitos internos da Convenção são objeto de checklist específico próprio.*

OBSERVAÇÕES

1.0	Vedação ao registro de venda definitiva sem habite-se. Enquanto não houver o "habite-se", total ou parcial, fica vedado o registro da venda definitiva de unidade autônoma , devendo nesses casos o registro ser feito apenas da fração ideal com vinculação expressa à futura unidade correspondente . O título lavrado que não observe essa exigência poderá ser hábil a registro, desde que o objeto seja inequívoco e haja declaração apartada do adquirente da ciência do registro da incorporação e de que a aquisição se dará da fração ideal vinculada à unidade futura (art. 1.138 do CNP-BA).
2.0	Habite-se parcial e especificação parcial. Faculta-se a averbação parcial da construção com especificação parcial do condomínio, mediante apresentação de habite-se parcial fornecido pela Prefeitura, nas hipóteses do art. 1.139 do CNP-BA: (i) Condomínio do tipo "vila de casas" ou "condomínio fechado"; (ii) Construção de um bloco em incorporação que preveja dois ou mais blocos; (iii) Construção da parte térrea do edifício, com uma ou mais lojas, estando em construção o restante. Concedido novo habite-se, nova averbação parcial será promovida, repetindo-se o procedimento até a conclusão da obra e especificação de todas as unidades (art. 1.140 do CNP-BA).
3.0	Convenção de Condomínio - base normativa. A Convenção é exigência geral da instituição (art. 1.132 do CNP-BA), com quórum mínimo de 2/3 das frações ideais . O art. 1.137 do CNP-BA condiciona a exigência da Convenção concomitante "caso ainda não tenha sido registrada", o que afeta especialmente a Hipótese B - quando a Convenção já tiver sido registrada anteriormente no Livro nº 3, fica dispensada nova apresentação. Os requisitos internos da Convenção são objeto de checklist específico próprio.
4.0	Atos registrais simultâneos. O registro da instituição é praticado simultaneamente, na ordem do art. 1.132, parágrafo único, do CNP-BA (com redação do Prov. Conj. 04/2024): (i) Registro da instituição do condomínio edifício na matrícula primitiva; (ii) Registro da Convenção no Livro nº 3; e (iii) Averbação do registro da instituição nas matrículas derivadas (quando já abertas para as unidades em fase de incorporação - art. 1.127 do CNP-BA) ou, na sua ausência, abertura de matrícula individual para cada unidade autônoma.
5.0	Situações atípicas - regularização. Empreendimentos imobiliários em situação atípica, em que não tenham sido averbados/registrados títulos descritivos do empreendimento, podem ser regularizados por procedimento simplificado de Especificação de Condomínio (art. 1.143 do CNP-BA), com requisitos próprios. Havendo Convenção de Condomínio já registrada que descreva adequadamente o empreendimento, considera-se instituído o condomínio (art. 1.142 do CNP-BA).
6.0	Imóvel rural. Sendo o imóvel de natureza rural (hipótese menos comum em condomínio edifício), serão também exigidos, conforme o caso: CCIR, Certidão Negativa de ITR, CAR/CEFIR, e, conforme a exigência, georreferenciamento (ver Checklist nº 18).
7.0	Condomínio Urbano Simples - instituto distinto. Não confundir com o Condomínio Urbano Simples da Lei nº 13.465/2017 (arts. 61 a 63), instituto próprio que dispensa expressamente a apresentação de Convenção (art. 62) e é aplicável quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, inclusive para fins de Reurb. O Condomínio Urbano Simples é objeto do Checklist nº 37 .
8.0	Sinal público. Sendo os documentos autenticados ou as firmas reconhecidas por tabelionato de fora de Ilhéus, observar-se-á a confirmação da autenticidade por meio idôneo (selo digital, CENSEC, portal do TJ), ou o reconhecimento do sinal público, na forma do art. 949 do CNP-BA (com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024).
9.0	Arquivamento. Os instrumentos apresentados em via única ficarão arquivados em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
10.0	Saneamento prévio. Esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	função do saneamento prévio da matrícula (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).
11.0	Nota devolutiva (nota de exigência). Verificada a falta de requisito ou documento, o Oficial expedirá nota devolutiva , formulando de uma só vez todas as exigências, com exposição clara e fundamentação legal expressa quanto a cada uma (arts. 121 a 123 do CNP-BA). A nota de exigência é apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou manifestar-se sobre todas as exigências no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência, prorrogável mediante requerimento justificado (art. 1.225 do CNP-BA). O Oficial poderá, ainda, promover as consultas e verificações necessárias à instrução do procedimento e à qualificação do título.

