



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 URBANO SIMPLES

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana): arts. 61 a 63 (Condomínio Urbano Simples), em especial: **art. 61** (caracterização, hipóteses de aplicação, inclusive Reurb, e aplicação supletiva do CC); **art. 62** (registro na matrícula com dispensa expressa de Convenção; abertura de matrículas individuais; livre alienação/onerção; acesso ao logradouro público); **art. 63** (Reurb-S - dispensas adicionais quanto a habite-se e certidões de tributos e contribuições previdenciárias); **art. 13** (modalidades de Reurb - S e E); **arts. 23 e seguintes** (legitimação fundiária); **arts. 25 e 26** (legitimação de posse e conversão em propriedade). **Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): arts. 1.331 a 1.358** (aplicação supletiva, no que couber, por força do art. 61, parágrafo único, da Lei 13.465/2017). **Lei nº 4.591/1964:** aplicação subsidiária no que houver compatibilidade com o regime simplificado, com expressa ressalva da dispensa de Convenção (art. 62 da Lei 13.465/2017). **Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 167, I, "17"** (registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio); art. 167, II, "4" (averbação da edificação); 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, com dispensa expressa em Reurb-S - art. 1.239, §3º, do CNP-BA). **Lei nº 8.212/1991:** arts. 47 e 48 (CND da obra, com dispensa expressa em Reurb-S - art. 63 da Lei 13.465/2017). **Instrução Normativa RFB nº 2.110/2022 e IN RFB nº 2.021/2021** (CNO). **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** (aplicação supletiva - instituição de condomínio em geral); **art. 1.182, §§ 2º e 3º** (reconhecimento expresso da possibilidade de instituição como condomínio edilício ou urbano simples; instituição simplificada nos termos do art. 1.144); **art. 1.144** (procedimento simplificado de especificação); **arts. 1.232 a 1.242** (procedimento da Reurb); **art. 1.233** (Reurb-S - averbação por mera notícia, dispensados habite-se e CNDs); **art. 1.239** (efeito de instituição e especificação do registro da CRF, com dispensa de quadros NBR em Reurb-S); 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

O **Condomínio Urbano Simples (CUS)** é instituto criado pela **Lei nº 13.465/2017 (arts. 61 a 63)**, aplicável quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos sobre o terreno, inclusive para fins de Reurb (art. 61). Trata-se de regime simplificado em relação ao Condomínio Edilício Ordinário, caracterizado pela **dispensa expressa de Convenção de Condomínio** (art. 62) e pelo **registro na matrícula do imóvel** (não em Livro 3, próprio da Convenção do regime edilício ordinário).

Pressupostos do registro:

- (i) **Caracterização material:** imóvel com construções de casas ou cômodos sobre o mesmo terreno, respeitados os parâmetros urbanísticos locais;
- (ii) **Construções já averbadas** na matrícula (ou averbação simultânea, com as dispensas próprias da Reurb-S, se for o caso);
- (iii) **Discriminação na matrícula** das partes comuns ao nível do solo, partes comuns internas (se houver), unidades autônomas, áreas de passagem para vias públicas e para as unidades entre si (art. 62 da Lei 13.465/2017);
- (iv) **Acesso ao logradouro público** para cada unidade autônoma (art. 62, §3º, da Lei 13.465/2017 - vedada a privação de acesso ao logradouro público).

Aplicação supletiva das regras gerais do Condomínio Edilício (arts. 1.331-1.358 do CC; arts. 1.132 a 1.143 do CNP-BA) "no que couber" (art. 61, parágrafo único, da Lei 13.465/2017) - observadas as dispensas expressas do regime simplificado.

Este checklist trata exclusivamente do Condomínio Urbano Simples. O Condomínio Edilício Ordinário tem checklist próprio (nº 36).



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

Diante da possível sobreposição material entre os regimes - vilas de casas, casas geminadas, conjuntos térreos sobre o mesmo terreno -, cabe ao Oficial verificar com o apresentante qual regime está sendo invocado, sendo a escolha, em regra, opção do instituidor.

DOCUMENTAÇÃO COMUM	
1.0	Requerimento firmado pelos proprietários, com qualificação completa, firma reconhecida , indicando o número da matrícula-mãe e solicitando expressamente o registro da instituição do Condomínio Urbano Simples.
2.0	Instrumento de instituição do Condomínio Urbano Simples (escritura pública ou instrumento particular), contendo, além da qualificação completa dos instituidores e da indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro :
2.1	A discriminação das partes do terreno ocupadas pelas edificações , identificando cada unidade autônoma (art. 61 da Lei 13.465/2017);
2.2	A descrição das partes de utilização exclusiva de cada condômino;
2.3	A descrição das áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si , com clara identificação do acesso ao logradouro público para cada unidade (art. 62, §3º, da Lei 13.465/2017);
2.4	A identificação das partes comuns ao nível do solo e, se houver, das partes comuns internas à edificação (art. 62 da Lei 13.465/2017);
2.5	A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns, representada na forma de percentual (art. 62, §1º, da Lei 13.465/2017);
2.6	A finalidade a que se destinam as unidades — residencial, não residencial ou mista;
2.7	Declaração expressa de observância dos parâmetros urbanísticos locais (art. 61 da Lei 13.465/2017), com certidão da Prefeitura Municipal atestando o cumprimento.
3.0	Planta aprovada pela Prefeitura Municipal , em original, do empreendimento, demonstrando as unidades, as áreas comuns e as passagens (aplicação supletiva do art. 1.133, IV, do CNP-BA).
4.0	Quadros da NBR 12.721/2006 aplicáveis, demonstrando as áreas e a vinculação ao memorial de instituição. <i>Dispensados em Reurb-S, conforme art. 63 da Lei 13.465/2017 e art. 1.239, §3º, do CNP-BA — ver Seção B.</i>
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 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 - CUS COMUM (NÃO REURB)

Aplicável ao Condomínio Urbano Simples instituído **fora do contexto de Reurb**, por iniciativa do proprietário, em imóvel com construções de casas ou cômodos sobre o mesmo terreno.

A.1	Subscrição do instrumento de instituição por todos os proprietários do imóvel;
A.2	Alvará de habite-se expedido pela Prefeitura Municipal, comprovando a regularidade das edificações (<i>salvo se já averbado anteriormente na matrícula</i>);
A.3	CND ou CPEND referente à obra (art. 47 da Lei 8.212/1991; IN RFB nº 2.110/2022), com inscrição no CNO (<i>salvo se já apresentada na averbação da construção</i>);
A.4	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;
A.5	Acordo escrito de gestão do condomínio (substituto facultativo da Convenção — art. 62, §4º, da Lei 13.465/2017), com identificação completa dos condôminos e firmas reconhecidas, formalizando regras básicas de convivência, despesas comuns e uso das partes comuns. Documento facultativo , podendo ser registrado no Livro nº 3-Auxiliar , com remissão recíproca entre esta matrícula e a do registro da instituição, para fins de oponibilidade a terceiros adquirentes (aplicação analógica do art. 1.333, parágrafo único, do CC).



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

SEÇÃO B - CUS NO CONTEXTO DA REURB-S

Aplicável ao Condomínio Urbano Simples instituído no contexto da **Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social** (Reurb-S - art. 13, I, da Lei 13.465/2017), incidente sobre núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

B.1	Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida pelo Município, observados os arts. 23 a 41 da Lei 13.465/2017. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio quando contiver, no mínimo: cálculos das áreas das unidades autônomas, área privativa, área de uso exclusivo (se houver), área de uso comum e fração ideal no terreno (art. 1.239, §1º, do CNP-BA);
B.2	Dispensa de habite-se (art. 63 da Lei 13.465/2017; art. 1.233 do CNP-BA): a averbação das edificações pode ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado , contendo a área construída e o número da unidade imobiliária;
B.3	Dispensa de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias (art. 63 da Lei 13.465/2017; art. 1.233 do CNP-BA);
B.4	Dispensa dos Quadros da NBR 12.721/2006 (art. 1.239, §3º, do CNP-BA) - não exigíveis quando a Reurb for de Interesse Social;
B.5	Acordo escrito de gestão - facultativo, na forma do art. 62, §4º, da Lei 13.465/2017 (mesma regra da Seção A.5);
B.6	Independência de provocação adicional (art. 1.234 do CNP-BA): os atos de averbação, registro ou abertura de matrículas decorrentes da Reurb independem de retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente;
B.7	Direitos reais e constrições preexistentes (art. 1.235 do CNP-BA): a existência de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive averbações de bloqueio e indisponibilidade, não obstará a fusão de áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes, ressalvada decisão judicial específica.

OBSERVAÇÕES

1.0	Dispensa expressa de Convenção. Diferentemente do Condomínio Edifício Ordinário, o Condomínio Urbano Simples dispensa expressamente a apresentação de Convenção de Condomínio (art. 62 da Lei 13.465/2017). Em substituição, faculta-se a formalização de acordo escrito entre condôminos quanto à gestão, com possibilidade de registro no Livro nº 3-Auxiliar para fins de oponibilidade a terceiros (art. 62, §4º, da Lei 13.465/2017).
2.0	Abertura de matrículas individuais. Após o registro da instituição, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma , à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual (art. 62, §1º, da Lei 13.465/2017). As unidades autônomas, constituídas em matrícula própria, poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares (art. 62, §2º).
3.0	Acesso ao logradouro público - vedação à privação. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público (art. 62, §3º, da Lei 13.465/2017). Trata-se de regra absoluta, devendo o instrumento de instituição demonstrar inequivocamente o acesso de cada unidade.
4.0	Sobreposição com o Condomínio Edifício. Em situações materialmente próximas - vilas de casas, casas geminadas, conjuntos térreos, pode haver sobreposição entre o CUS e o Condomínio Edifício Ordinário. A escolha do regime é, em regra, opção do instituidor , com consequências distintas: o CUS dispensa Convenção e tem registro na matrícula; o Edifício Ordinário exige Convenção e tem registro complementar no Livro nº 3. Cabe ao Oficial verificar com o apresentante o regime invocado, para qualificação adequada (ver Checklist nº 36 quanto ao regime do Edifício Ordinário).
5.0	Reurb-S - atos independentes de provocação. Os atos de averbação, de registro ou de abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei 13.465/2017 independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente (art. 1.234 do CNP-BA), no que constitui regime de simplificação procedimental distinto do registro ordinário.
6.0	Efeitos do registro da CRF. O registro da Certidão de Regularização Fundiária produz efeito de instituição e especificação de condomínio , quando for o caso, sendo facultativa a aprovação de convenção condominial pelos beneficiários (art. 1.239 do CNP-BA; art. 41 da Lei 13.465/2017).
7.0	Legitimação fundiária e legitimação de posse. No contexto da Reurb, podem ocorrer atos correlatos de legitimação fundiária (art. 1.238 do CNP-BA - propriedade plena) e legitimação de posse (art. 1.236 do CNP-BA - com conversão automática em propriedade após o decurso de 5 anos, nos termos do art. 26 da Lei 13.465/2017), que têm regime próprio e podem demandar checklist específico.



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

8.0	Imóvel rural. O regime do CUS é aplicável apenas a imóveis urbanos (a própria denominação do instituto restringe sua aplicação), conforme orientação doutrinária consolidada. Para imóveis rurais com mais de uma edificação, observar as regras gerais do Condomínio Edilício e da legislação rural específica.
9.0	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).
10.0	Arquivamento. Os instrumentos apresentados em via única ficarão arquivados em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
11.0	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 função do saneamento prévio da matrícula (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).
12.0	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.