

CONDOMÍNIO DE LOTES · INSTITUIÇÃO & REGISTRO · GUIA DE BOLSO

GeoEdifica
DO TERRENO AO
HABITE-SE

Parcelamento do solo em regime condominial · Art. 1.358-A do Código Civil · Lei 4.591/64

1. O QUE É

- Unidades autônomas (lotes) + áreas comuns; **cada unidade com fração ideal e matrícula própria**
- As vias e áreas comuns são **privadas dos condôminos** (não doadas ao município) — diferença do loteamento comum
- Base: Art. 1.358-A do CC; Lei 4.591/64; Lei 6.766/79; Código de Normas/BA

2. SEQUÊNCIA (PREFEITURA → CARTÓRIO)

1. **(Antes)** Retificação/averbação de georreferenciamento da gleba, se houver divergência de área
2. **Aprovação urbanística** do parcelamento na prefeitura (projeto + alvará)
3. **Infraestrutura** (vias, água, esgoto, drenagem) + **habite-se das áreas comuns**
4. **Quadros NBR 12.721** (áreas e frações) + ART/RRT
5. **Convenção de condomínio**
6. **Registro:** instituição + convenção na matrícula-mãe → abertura das **matrículas-filhas**

Pré-requisitos críticos (o que trava o registro)

- **Fração ideal atribuída a CADA unidade** — a ausência impede a individualização
- Soma das frações = **100%**
- Habite-se das áreas comuns emitido
- Área coerente entre matrícula, projeto aprovado e quadro NBR

3. DOCUMENTOS PARA O REGISTRO (CARTÓRIO)

- ☐ Requerimento dos proprietários (instituição + individualização)
- ☐ Planta aprovada pela prefeitura + **memorial de individualização** das unidades
- ☐ Quadros **ABNT NBR 12.721** + ART/RRT do profissional
- ☐ Convenção de condomínio + regimento interno
- ☐ Alvará e **habite-se das áreas comuns**
- ☐ TRT/ART do parcelamento
- ☐ Certidões de valor venal das unidades (exercício vigente)
- ☐ Certidão de inteiro teor atualizada (área já retificada)

4. CONVENÇÃO — CONTEÚDO MÍNIMO

Art. 1.332-1.334 do CC e Art. 9º da Lei 4.591/64:

- Partes exclusivas x comuns e respectivas **frações ideais**
- Rateio de despesas (ordinárias/extraordinárias)
- Administração: síndico, conselho, mandatos
- Quóruns de deliberação e de alteração
- Fundo de reserva, sanções e regimento interno
- Destinação das unidades (uso residencial, etc.)

Regra de ouro: registro por último. A gleba precisa estar com a área/georreferenciamento **averbados** e o **habite-se das áreas comuns** emitido antes de instituir o condomínio. **Sem fração ideal por unidade, não há individualização.**

Base legal: Código Civil, arts. 1.331-1.358 e **1.358-A** (condomínio de lotes) · Lei 4.591/64 · Lei 6.766/79 · NBR ABNT 12.721 · Código de Normas Extrajudiciais da Bahia · Provimento CNJ 195/2025. Orientação técnico-administrativa; confirmar rotina e emolumentos na serventia/prefeitura competente.

Geoedifica Soluções Integradas Ltda · CNPJ 63.462.414/0001-52 · Fábio Guedes — Téc. em Edificações e Agrimensura · CFT/CRT-BA nº 70268916500 · fabiorgs1@gmail.com · (71) 99714-4875