

Use este roteiro para conferir documentos x exigências antes do registro. As referências entre parênteses indicam a base normativa. Itens não aplicáveis ao caso concreto podem ser ignorados; documentos adicionais podem ser exigidos conforme a lei municipal.

## 1 CABIMENTO

- Imóvel urbano com mais de uma construção** (casas ou cômodos) no mesmo terreno. (Lei 13.465/17, art. 61 · CN-PE 1481)
- Parâmetros urbanísticos locais** respeitados. (art. 61)
- Lembrar: **não é exclusivo de Reurb e não se limita a imóveis residenciais**. (CN-PE 1481, p.ú. · Enunciado 26 — I JDNR/CJF)

## 2 INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO

- Instrumento particular** com **firma reconhecida**. (CN-PE 1481, p.ú. · 1485)
- Assinado pela **unanimidade dos proprietários**. (CN-PE 1481, p.ú.)
- Documentos em **2 vias** (1 fica arquivada). (CN-PE 1485)

## 3 CONTEÚDO DO INSTRUMENTO (ART. 1483)

- I** — Qualificação completa dos instituidores.
- II** — Indicação do título de domínio e seu registro, procedência e disponibilidade.
- III** — Procedência, disponibilidade e declaração de ônus/gravames.
- IV** — Discriminação e individualização das unidades (e partes comuns, se existirem).
- V** — Fração ideal de cada unidade. (CN-PE 1483, V)
- VI** — Finalidade das unidades.

## 4 DOCUMENTOS DA OBRA

- Habite-se** (obra concluída) **ou projeto arquitetônico aprovado** (obra não concluída). (CN-PE 1484, I e II)
- Conferir **área construída** com a planta aprovada.

## 5 FRAÇÃO IDEAL, ÁREAS E ACESSO

- Fração ideal** do solo (e partes comuns, se houver) para cada unidade, em **percentual**. (Lei, art. 62, §1º · CN-PE 1486)
- Discriminação na matrícula**: parte do terreno ocupada, partes de utilização exclusiva e áreas de passagem. (art. 61 · CN-PE 1482)
- Partes comuns não são obrigatórias** — instituição possível mesmo sem elas. (CN-PE 1482, p.ú.)
- Acesso ao logradouro**, direto ou indireto, para cada unidade. (art. 62, §3º · CN-PE 1488)

## 6 SEQUÊNCIA DOS ATOS DE REGISTRO

- Registro da instituição** na matrícula do imóvel (partes comuns, se houver, e unidades). (Lei, art. 62 · CN-PE 1482)
- Abertura de uma matrícula por unidade autônoma**, com a fração ideal. (Lei, art. 62, §1º · CN-PE 1486)
- Unidades passam a ser **alienáveis e graváveis livremente**. (Lei, art. 62, §2º · CN-PE 1487)

## 7 SE FOR REURB

- A instituição **decorre do registro da CRF** aprovada (não há instrumento separado). (CN-PE 1484, p.ú.)
- Reurb-S:** averbação das edificações por **mera notícia**, dispensados habite-se e certidões negativas. (Lei 13.465/17, art. 63)
- Reurb-S:** isenção de custas e emolumentos para os atos registrais. (Lei 13.465/17, art. 13, §§1º e 5º)

### NÃO EXIGIR / VÍCIOS COMUNS

- **Não exigir convenção de condomínio** — ela é **dispensada** (Lei, art. 62; CN-PE 1482). Cobrá-la é exigência indevida.
- Falta de assinatura de algum proprietário (sem unanimidade).
- Falta de firma reconhecida no instrumento particular.
- Fração ideal indefinida para alguma unidade.
- Unidade sem acesso, direto ou indireto, ao logradouro público.
- Divergência entre habite-se/projeto e a descrição da matrícula, sem retificação.

### EMOLUMENTOS

Sem valores neste roteiro. A instituição é ato de organização da propriedade; alienações posteriores das unidades são atos com conteúdo financeiro. Na **Reurb-S** há isenção legal. Conferir a tabela vigente a cada ato. **CARTÓRIO**

Conferido por: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Protocolo nº: \_\_\_\_\_

Documento de apoio à qualificação registral — versão de trabalho. Base: Lei 13.465/17 arts. 13 e 61-63; CC arts. 1.331-1.358; CN-PE arts. 1481-1488.