

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE CAXIAS DO SUL



**2ª ZONA IMOBILIÁRIA DE CAXIAS DO SUL**  
*Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular*

---

Ilustríssimo Senhor Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul – RS

**INDIVIDUALIZAÇÃO:**

- Identificação das partes:

**Pessoa física:** nome, nacionalidade, profissão, estado civil, domicílio e residência, nº da inscrição no CPF (igualmente para os cônjuges, informando também o regime de bens, data do casamento, e pacto antenupcial quando for o caso).

**Pessoa Jurídica:** nome, nacionalidade, sede e foro jurídico e o nº da inscrição no CNPJ. A representação deve ser comprovada com a apresentação de procuração, contrato ou estatuto social.
- Do terreno:

Deve apresentar a descrição que consta na matrícula ou transcrição relativa ao imóvel, com as adaptações que forem necessárias.
- Descrição sucinta do empreendimento:

Deve constar a identificação do empreendimento (nome do empreendimento), se houver á esses dados somar-se-ão a área total construída, o número de pavimentos e a destinação que se pretende dar às unidades (residencial, não residencial, mista). O Código Civil prevê em seu artigo 1.332, inciso III, a expressa exigência de que o documento de instituição contenha o fim que as unidades se destinam.

- A individualização das unidades autônomas:

A discriminação e individualização da unidade autônoma, exigida no artigo 1.332, II do Código Civil é feita mediante a indicação do tipo da unidade (apartamento, loja, sala, garagem, box, etc.), sua designação cadastral (número, letra ou alfanumérica), a localização por pavimento e a área de uso comum que lhe é atribuída, bem como de sua fração ideal no terreno e nas coisas comuns, e valor de cada economia.

- Áreas de uso comum:

É recomendado que sejam indicadas, as áreas construídas e os equipamentos como destinação comunitária, incluem-se: apartamento do zelador, garagem (se for o caso), salão de festas, churrasqueiras, playground, área de convívio, etc.

- **Documentos necessários de apresentação junto à individualização:**

- Requerimento assinado pelo proprietário, com firma reconhecida por autenticidade, requerendo a averbação da construção, constando o valor da construção, número da matrícula e endereço do Edifício/Casa.

- Requerimento assinado pelo proprietário, com firma reconhecida por autenticidade, requerendo o registro de individualização, inclusive denominando o Edifício, valor da construção, número da matrícula e endereço do Edifício/Casa.

- Memorial descritivo das economias, (descrever o terreno) e indicar o seu registro (transcrição ou matrícula), respectivo, caracterizar o empreendimento, descrever as unidades autônomas (deve constar a caracterização de cada economia – quarto, sala, banheiro), uma a uma, com o valor de cada e identificar as áreas comuns, bem como definir a forma de uso da garagem, (com assinatura do engenheiro com firma reconhecida por autenticidade).

- Planilha de áreas e quadro de custos (com assinatura do engenheiro com firma reconhecida por autenticidade) – válida por 90 dias

- Laudo de aprovação dos bombeiros (Certidão de Isenção de PPCI ou Alvará), conforme Lei Estadual nº 10.987/1997.

- Plantas do projeto arquitetônico, aprovadas pela Prefeitura Municipal (plantas de situação/localização, plantas baixas e de cortes e fachadas e plantas de projeto

hidráulico e elétrico), assinadas com firma reconhecida por autenticidade pelo engenheiro e proprietário – salvo se já apresentadas na incorporação.

- ART/CREA do Engenheiro (quitada)
- Certidão de Lançamento da Prefeitura de toda a obra e de cada economia
- Certidão Descritiva do terreno
- Certidão Negativa do INSS (referente à obra)
- Carta de Habitação
- Negativa de tributos municipais
- **Documentação necessária para o registro da convenção de condomínio**

**Todas as assinaturas em todos os documentos devem ser com firma reconhecida por autenticidade**