8º OFÍCIO DE IMÓVEIS
SERVIÇO REGISTRAL

Rua da Alfândega, 91 - 3º andar - Centro
Rio de Janeiro - RJ - BRASIL
www.8ri-rj.com.br

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
ART. 7º e 8º da Lei 4591/64

O REQUERIMENTO DEVE SER FEITO DA SEGUINTE FORMA:

Quem pode requerer são: o(s) proprietário(os), ou procurador com poderes específicos, ou mediante alvará judicial nos casos de espólio (inventários) para discriminar frações e áreas.

EX: ILMO SR. OFICIAL DO 8º OFÍCIO DE IMÓVEIS (preencher com as qualificações completas dos proprietários), **VER REQUERER QUE SEJA INSTITUÍDO O CONDOMÍNIO NO IMÓVEL SITUADO À:** (preencher com o endereço do imóvel no qual será instituído o condomínio)**, DE ACORDO COM OS ARTS. 7º E 8º DA LEI 4591/64, ART. 1332 do CÓD. CIVIL BRASILEIRO e ART. 1358 DO CNCGJ-RJ. OBSERVANDO A SEGUINTE DISCRIMINAÇÃO, E DE ACORDO COM O CROQUI EM ANEXO:**

FRAÇÃO IDEAL: atribuir fração ideal do terreno para cada uma das unidades, observando que não podem haver áreas destinadas a futura construção. A soma das frações devem formar a totalidade do terreno.

Ex: casa 1: fração ideal de 1/3
casa 2: fração ideal de 1/3
casa 3: fração ideal de 1/3 = 3/3

ÁREA EDIFICADA: mencionar metragem quadrada (vide IPTU).

ÁREA OCUPADA PELA EDIFICAÇÃO: medidas lineares de contorno em relação ao solo. Ex: Área ocupada pela edificação do prédio nº 100, aptos. 101 e 102, tantos metros de frente, tantos metros de fundos, tantos metros pelo lado direito e tantos metros pelo lado esquerdo.

Área livre de uso exclusivo: é o contorno de toda a parte livre do terreno de uso exclusivo da unidade (deve ser descrito em medidas lineares, ou seja, tantos metros de frente, tantos metros de fundos, tantos metros pelo lado direito e tantos metros pelo lado esquerdo).

Área de acesso de uso comum (ou exclusivo): as áreas reservadas ao acesso às outras unidades devem ser descritas com medidas lineares. Observe que a área de acesso é de suma importância uma vez que será o acesso às outras unidades.

Área livre de uso comum: são as áreas onde todas as unidades ou somente algumas terão o direito ao uso. direção a rua.

OBS: Para identificar o lado direito do terreno e o lado esquerdo, posicione-se dentro do imóvel e olhe para a rua.

- Juntar memorial descritivo com a individualização das unidades autônomas e as especificações da obra **(art. 1358 - inciso I do CNCGJ-RJ)**:
- Anexar o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais **(art. 1358 - inciso IV do CNCGJ-RJ)**;
- Juntar o projeto arquitetônico aprovado pelo Município **(art. 1358 - inciso III do CNCGJ-RJ)**;
- Anexar a ART/RRT relativa a execução da obra. Na ART/RRT deverá constar o reconhecimento e firma do representante do contratante e do profissional técnico contratado **(art. 1358 - inciso V combinado com o art. 1079 § único do CNCGJ-RJ)**;
- Juntar cópia autenticada da carteira do **CREA** ou **CAU** do responsável técnico;

IMPORTANTE:

O quadro de custos e a planilha de áreas podem ser substituídos pela descrição dos dados correspondentes no requerimento ou na escritura de instituição de condomínio, que deverá conter a assinatura do profissional técnico **(§ 2º do art. 1358 do CNCGJ-RJ)**.

ATENÇÃO

1- O requerimento deve ser assinado pelos proprietários (ou procuradores), com firma reconhecida por autenticidade aqui no Rio de Janeiro (ou reconhecido o sinal público no Rio de Janeiro, quando o reconhecimento tiver sido feito em outro Município ou Estado) e acompanhado do instrumento de representação (procuração, com poderes específicos) ou em caso de espolio, alvará de autorização;
2- É indispensável a assinatura do casal;
3- O requerimento deve ser acompanhado de croqui assinado por todos e que seja fiel aquilo que foi descrito no requerimento;
4- Todos devem rubricar as folhas utilizadas;
5- Juntar documento que comprove o número de inscrição da prefeitura. Ex.: IPTU, licença de obra, Certidão da Prefeitura);

"Os dados pessoais informados serão tratados pelo 8º RGI para a prestação dos serviços registrais e o cumprimento de obrigações legais, em conformidade com a LGPD (Lei nº 13.709/2018). Para mais informações, consulte a Política de Privacidade disponível em: https://www.8ri-rj.com.br/politica-privacidade/."

OUTUBRO 2026