



Individualização de Unidades

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

Processo desenvolvido junto ao Cartório de Registro de Imóveis, recomendado para individualização de unidades autônomas que integram um mesmo lote (aplicado em: prédio residencial de apartamentos; complexo comercial de salas e lojas; casas geminadas; conjunto de casas isoladas; complexo industrial de galpões; entre outros).

Em alguns casos, a Instituição de Condomínio se trata do único dispositivo legal possível para a “divisão” cadastral do imóvel, como por exemplo onde as dimensões do terreno não atendem o limite mínimo para parcelamento e desdobro do lote ou ainda quando existem áreas comuns e as unidades não possuem acesso direto à via pública.

“Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.” (Código Civil - Lei nº 10.406 de janeiro de 2002 - Art. 1331 - § 1º)

Vale ressaltar que a individualização tem por objetivo gerar documentos distintos para as unidades autônomas que compõem o imóvel, desvinculando as ações dos respectivos proprietários das frações sobre os demais condôminos.

