

CONSTITUIÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE CNPJ PARA CONDOMÍNIOS



THEMÓTHEO
Advocacia

ADVOGADO de
CONDOMÍNIO

QUEM VAI FALAR COM VOCÊS HOJE?



JUAREZ THEMÓTHEO

Advogado e Sócio fundador do escritório Themótheo Advocacia - firma especializada em condomínios. Graduado em Direito pela UFC. Especialista em Direito Imobiliário. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE. Membro Diretor do Instituto de Desenvolvimento e Estudo do Direito Condominial (INDDIC). Membro da Comissão de Contabilidade e Auditoria Condominial do CRC/CE. Consultor e assessor jurídico de condomínios, administradoras e associações de moradores.

NATUREZA EDILÍCIO

JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

CÓDIGO CIVIL

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas;

V - os partidos políticos.

VI - as empresas individuais de
responsabilidade limitada

Embora o condomínio **não seja uma empresa** e **não tenha personalidade jurídica** como uma pessoa comum ou uma sociedade empresária, ele possui existência legal própria para praticar atos necessários à sua administração e interesses de seus coproprietários.

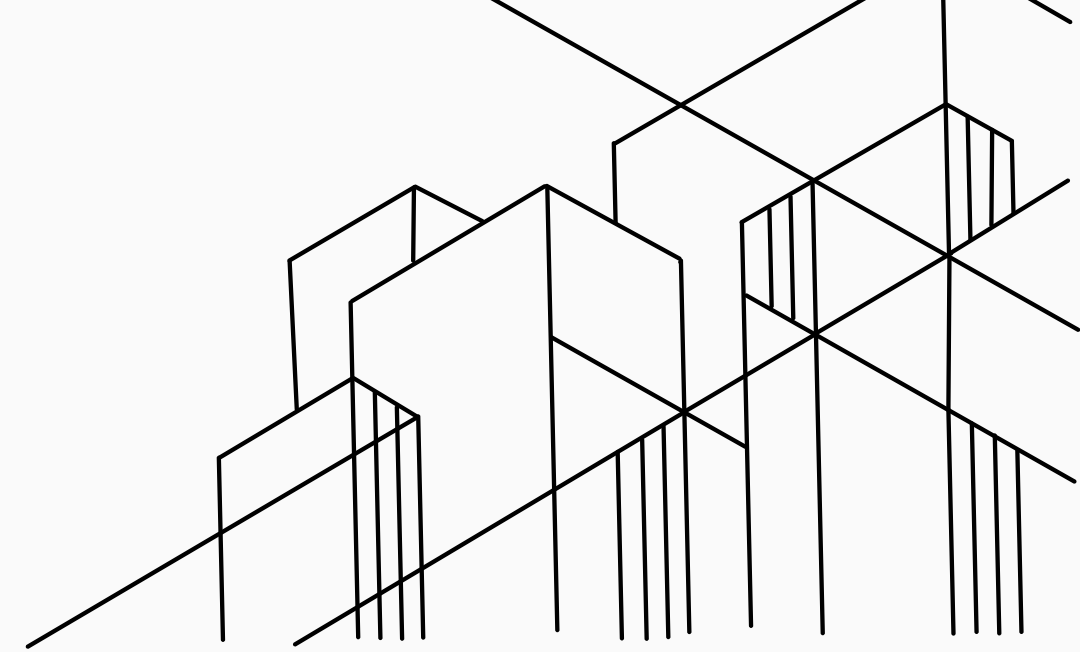
Por isso, **pode ter CNPJ**, contratar funcionários e prestadores de serviço, abrir conta bancária, cobrar taxas condominiais e até ingressar na Justiça para defender os interesses coletivos dos condôminos.

Enunciado nº 90: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”.

Enunciado nº 246: “Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". Prevalece o texto: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".




INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



A incorporação imobiliária é o processo em que uma construtora ou incorporadora planeja e coloca à venda um empreendimento, como um prédio ou condomínio, antes mesmo de ele estar totalmente pronto.

Nesse modelo, as pessoas compram suas unidades FUTURAS (apartamentos, casas ou salas), vinculadas a uma parte ideal do terreno, com a promessa de que a obra será concluída e entregue conforme o projeto apresentado.



A incorporação não é exatamente a construção da obra, mas sim a organização jurídica e comercial da venda dessas unidades antes ou durante a execução do empreendimento, exigindo documentação e registro formal para garantir transparência e proteção aos adquirentes.

LEI N° 4.591/64

**PERMITE
NEGOCIAR ALGO
QUE AINDA NÃO
EXISTE
CONCRETAMENTE**

**PROIBIÇÃO DE
VENDA SEM O
REGISTRO DA
INCORPORAÇÃO**

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO



O Memorial de Incorporação é o documento mais importante da incorporação imobiliária. Trata-se de um conjunto de informações e documentos que devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis antes de qualquer comercialização das unidades.

Entre os documentos que compõem o Memorial, destacam-se:

- O projeto de construção aprovado pelas autoridades competentes.
- O quadro de áreas, que detalha as áreas privativas e comuns de cada unidade.
- A minuta da futura Convenção de Condomínio.
- O cálculo das frações ideais de terreno correspondentes a cada unidade.
- Certidões negativas de débitos do incorporador e do imóvel.
- Atestado de idoneidade financeira do incorporador.

ENTREGA DA OBRA X ENTREGA DO CONDOMÍNIO



Entrega da obra:

- conclusão física do empreendimento;
- obtenção de habite-se;
- liberação técnica.

Entrega do condomínio:

- início da gestão condominial;
- assembleia de instalação;
- eleição do síndico;
- organização financeira e operacional.

INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO



Feito através de Assembleia de Instalação.

Ela é o ato que:

- inaugura a gestão condominial;
- define regras iniciais;
- cria a estrutura administrativa;
- aprova o orçamento;
- e estabelece a base jurídica e financeira do condomínio.

Uma instalação bem conduzida evita conflitos e passivos futuros.

1. FINALIDADE DA ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO

A Assembleia de Instalação é o marco formal que dá início à vida administrativa do condomínio. É nesse momento que ocorre a transição entre a fase de entrega do empreendimento e a fase de gestão condominial, permitindo a organização inicial da administração, aprovação de despesas e definição das primeiras regras de funcionamento.

2. CONVOCAÇÃO CORRETA DA ASSEMBLEIA

A convocação da Assembleia de Instalação deve observar as regras previstas na incorporação, na convenção e na legislação aplicável, garantindo transparência e validade ao ato. A ordem do dia deve ser clara e específica, permitindo que os condôminos saibam previamente quais temas serão deliberados.

3. APROVAÇÃO DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA INICIAL

Na instalação do condomínio, é indispensável aprovar o primeiro orçamento condominial, que servirá de base para a cobrança das cotas. Esse orçamento deve contemplar despesas operacionais, contratos essenciais, fundo de reserva, pessoal, manutenção e demais custos iniciais da operação.

**DEFINIÇÃO DE DESPESAS
ANTERIORMENTE ARCADAS PELA
CONSTRUTORA:
ENEL E CAGECE, VIGILÂNCIA, ETC**



4. FIXAÇÃO DO VALOR DA TAXA CONDOMINIAL

Com base na previsão orçamentária aprovada, a assembleia define o valor inicial das contribuições condominiais. Essa etapa é fundamental para garantir o equilíbrio financeiro do condomínio desde o início e evitar insuficiência de caixa na fase inicial de funcionamento.

5. TRANSFERÊNCIA FORMAL DA GESTÃO PARA O CONDOMÍNIO

A Assembleia de Instalação simboliza o início da autonomia administrativa do condomínio, momento em que os condôminos passam a assumir a gestão coletiva, com deveres financeiros, administrativos e decisórios próprios.

6. ELEIÇÃO DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO OU FISCAL

A Assembleia de Instalação normalmente realiza a eleição do primeiro síndico, responsável por representar legalmente o condomínio, executar as deliberações assembleares e administrar a rotina condominial.

SÍNDICO

O síndico exerce função de gestão, fiscalização e representação institucional.

SUBSÍNDICO

Substitui o síndico em casos de ausência, impedimento ou vacância institucional.

CONSELHO FISCAL

Exerce papel de fiscalização, acompanhamento de contas e apoio à gestão

7. APROVAÇÃO DA CONVENÇÃO E REGIMENTO

Na fase inicial, é comum que a assembleia delibere sobre regras operacionais imediatas, como mudanças, uso de áreas comuns, segurança, estacionamento e convivência, garantindo organização enquanto o condomínio inicia suas atividades.

Caso ainda não estejam plenamente internalizados pelos moradores, a assembleia pode promover esclarecimentos, ratificações ou ajustes nos instrumentos normativos que regerão a vida condominial, consolidando as regras internas de convivência e administração.

8. CONTRATAÇÃO DA ADMINISTRADORA E OUTROS SERVIÇOS ESSENCIAIS



A assembleia pode deliberar sobre a contratação da administradora condominial, empresa responsável por apoiar a gestão financeira, contábil, operacional e documental do condomínio. A escolha adequada dessa empresa impacta diretamente na organização da gestão.

Na instalação, normalmente são discutidos e aprovados contratos indispensáveis ao funcionamento do condomínio, como portaria, limpeza, manutenção, elevadores, segurança, jardinagem e sistemas operacionais básicos.

9. REGISTRO DA ATA DE ASSEMBLEIA

Após a realização da assembleia, a ata deve ser redigida de forma clara, assinada e, quando necessário, levada a registro. Esse documento formaliza as deliberações tomadas e serve como prova da regularidade das decisões administrativas.

10. ABERTURA DE CNPJ

Após a Assembleia de Implantação e a eleição do síndico, o primeiro passo administrativo é a obtenção do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) para o condomínio.

ABERTURA DE CNPJ DE CONDOMÍNIO NA RECEITA FEDERAL

A inscrição do condomínio no CNPJ é obrigatória e necessária para possibilitar a prática de atos administrativos, financeiros, trabalhistas e fiscais do condomínio

ABERTURA PELA CONSTRUTORA/INCORPORADORA?

ABERTURA PELO CONDOMÍNIO?



DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA ABERTURA DO CNPJ

1. Convenção de Condomínio

Documento que institui formalmente o condomínio e estabelece suas regras de funcionamento.

✓ Convenção registrada em Cartório de Registro de Imóveis.

2. Ata da Assembleia de Instalação e Eleição do Síndico

A ata deve conter:

- Menção à instalação/entrega/implantação do condomínio
- Eleição e nome do síndico eleito contendo CPF;
- Prazo do mandato;
- Lista de presença dos participantes.

3. Documentos de Identificação do Síndico

Pode ser:

- RG;
- CNH;

documento oficial com foto.

4. Comprovante de Endereço do Condomínio

Exemplos:

- IPTU;
- conta de água;
- conta de energia;
- documento da construtora;
- matrícula do imóvel.

5. Ficha Cadastral / DBE da Receita Federal

Documento emitido no sistema da Receita Federal para solicitação de inscrição no CNPJ.

Atualmente o procedimento é realizado via:

- Coletor Nacional / Redesim.

6. Procuração (se houver representante)

Necessária quando:

- contador;
- administradora;
- advogado;
- despachante

DADOS NECESSÁRIOS PARA O CADASTRO

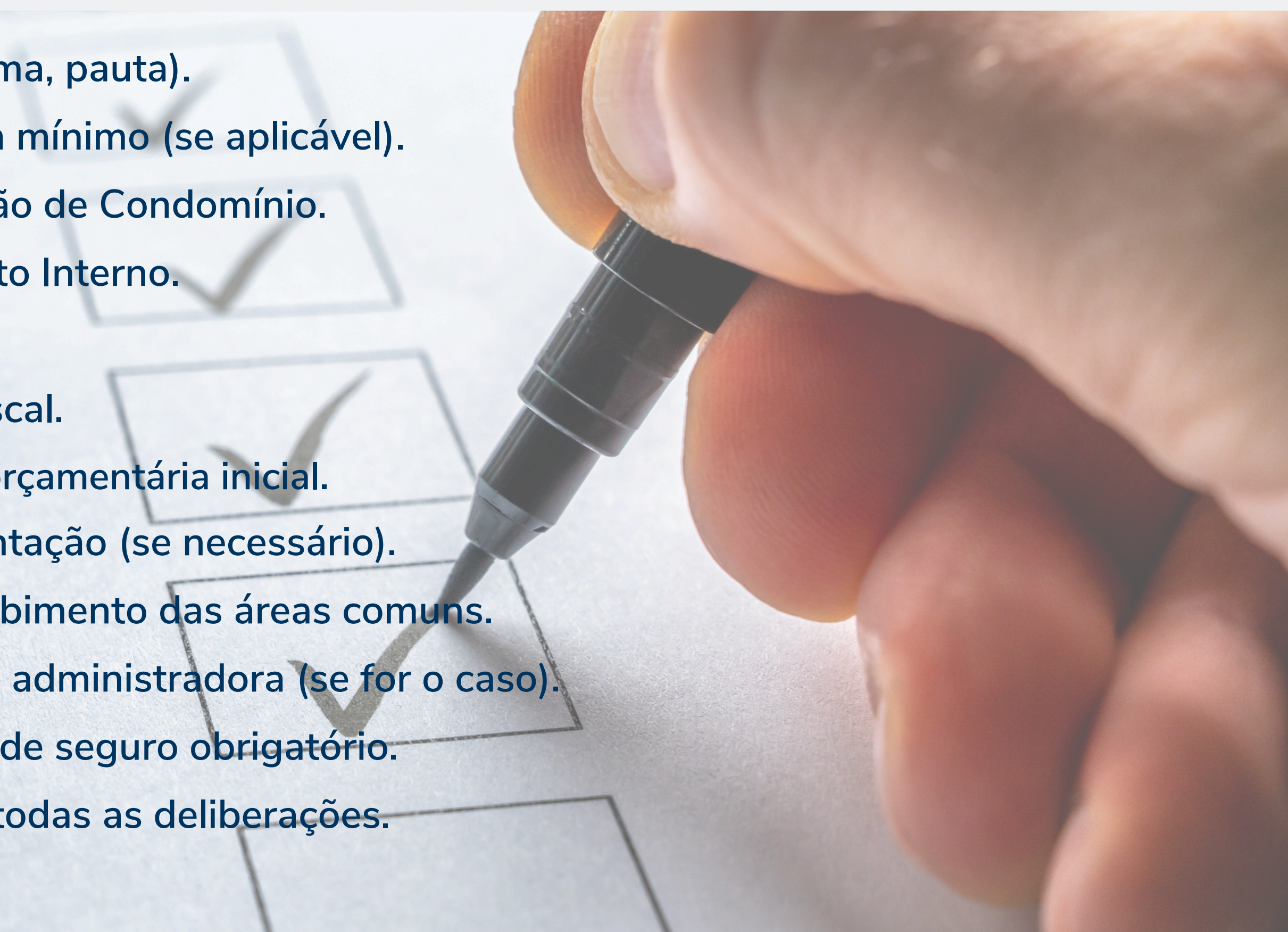
Além dos documentos, normalmente deverão ser informados:

- nome do condomínio;
- endereço completo;
- CEP;
- data da constituição;
- área do empreendimento;
- telefone;
- e-mail;
- dados completos do síndico;
- CNAE do condomínio.

**CNAE UTILIZADO
PARA CONDOMÍNIO:
8112-5/00 –
CONDOMÍNIOS
PREDIAIS**



CHECK LIST PARA ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO

- 
- ✓ Edital de convocação (prazo, forma, pauta).
 - ✓ Confirmar a presença de quórum mínimo (se aplicável).
 - ✓ Apresentar e discutir a Convenção de Condomínio.
 - ✓ Apresentar e discutir o Regimento Interno.
 - ✓ Eleger Síndico e Subsíndico.
 - ✓ Eleger membros do Conselho Fiscal.
 - ✓ Apresentar e aprovar a previsão orçamentária inicial.
 - ✓ Deliberar sobre a Taxa de Implantação (se necessário).
 - ✓ Definir prazo para vistoria e recebimento das áreas comuns.
 - ✓ Deliberar sobre a contratação de administradora (se for o caso).
 - ✓ Discutir e aprovar a contratação de seguro obrigatório.
 - ✓ Lavrar a ata da assembleia com todas as deliberações.
 - ✓ Registrar a ata em cartório.

CHECKLIST DE ABERTURA DE CNPJ

- ✓ Convenção
- ✓ Ata de eleição do síndico
- ✓ RG e CPF do síndico
- ✓ Comprovante do condomínio
- ✓ DBE/Redesim
- ✓ Procuração (se necessário)
- ✓ Registro da ata/convenção (preferencial)



OBRIGADO!

bye bye ✈️



THEMÓTHEO
Advocacia

ADVOGADO de **CONDOMÍNIO**

Siga nossas redes sociais
@juarezthemotheo
@advogadodecondominio