

CHECK LIST INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO COM A PRÉVIA INCORPORAÇÃO REGISTRADA

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelo incorporador, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula (art. 476 do CCNGJ/SC). (*Modelo disponível em <http://www.richapeco.com.br/servicos/requerimentos>*;
- 1.1 Requerer a averbação de **EDIFICAÇÃO**, constando o número do Alvará de Habite-se, CND-INSS, CEI e o valor atribuído à obra em reais (art. 692 do CCNGJ/SC).
- 1.2 Requerer o registro da **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**, declarando que não houve alteração quanto as características, áreas e confrontações do referido condomínio; (art. 1.332 do CCB).
- 1.3 Requerer o registro da **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**, declarando que não foi vendida nenhuma unidade, bem como, não houve alteração quanto a Minuta de Futura Convenção, arquivada no Ofício, sendo que esta passa a vigorar como CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação (art. 616, §1º CCNGJ/SC);

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

SÓCIOS ADMINISTRADORES/DIRETORES: qualifica-los de acordo com a descrição da pessoa física nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail. (Anexar contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias);

PROCURAÇÃO: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado do instrumento de mandato para os casos em que o proprietário for representado por procuração pública. Quando se tratar de documento particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (art. 489 do CCNGJ/SC).

2. **DECLARAÇÃO OU CERTIDÃO CADASTRAL DO IMÓVEL**, expedida pela Prefeitura Municipal atestando o número do cadastro imobiliário do imóvel.
3. **LICENÇA MUNICIPAL:** Alvará de Habite-se; Certidão de Edificação ou Certidão de Conclusão de Obra.
4. **INSS:** certidão negativa de débitos referente às contribuições previdenciárias devidas pela regularização da obra, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, constando a área total licenciada do condomínio, em concordância com o Alvará de Habite-se (art. 47, inciso II, Lei Federal 8.212/91).

5. **FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça)**, devidamente quitado (art. 2º, inciso II, Lei Estadual 8.067/90). Esta guia poderá ser emitida junto ao balcão de atendimento da Serventia.
6. **DECLARAÇÃO FINALIZAÇÃO DA OBRA**, emitida pela incorporadora e pelo responsável técnico pela NBR, declarando que não houve alteração quanto as características, áreas, frações ideais e confrontações do referido condomínio, estando estas inalteradas e descritas conforme disposto na matrícula imobiliária (art. 777, §1º do CNECJ/SC). Esta declaração deverá conter firma reconhecida das assinaturas dos declarantes (art. 221, inciso II, Lei Federal 6.015/73).

Observação: Em caso de ter havido alteração das unidades, deve ser apresentado prévia retificação da incorporação.

7. **DECLARAÇÃO REFERENTE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitida por no mínimo 2/3 dos proprietários das frações ideais do condomínio, declarando que não houve alteração quanto a Minuta de Futura Convenção de Condomínio, arquivada no Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó/SC, passando esta a vigorar como convenção de condomínio do edifício em questão (art. 1.333 e 1.351 do Código Civil Brasileiro). Esta declaração deverá conter firma reconhecida das assinaturas dos declarantes (art. 221, inciso II, Lei Federal 6.015/73).

Observação: Em caso de ter havido alteração da convenção arquivada, deve ser apresentada previamente um pedido de arquivamento da nova minuta da futura convenção de condomínio, juntamente com o documento.

Importante:

Todos os documentos deverão, sempre que possível, ser apresentados na via original, porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (exceto a procuração).

ATENÇÃO!

Após a análise dos documentos pelo setor de qualificação desta Serventia Imobiliária, poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades de cada título.

