

## CHECK LIST INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO COM A PRÉVIA INCORPORAÇÃO REGISTRADA

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelo incorporador ou proprietários do terreno, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula que deverá ser procedido o ato (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-A do CCNGJ/SC), o registro da **INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (Art. 1.332 do CCB e seguintes).

**Observação:** o reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresentar documento dotado de fé pública e assinar o requerimento na serventia, conforme Artigo 616 §1º do 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, ou seja, 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 documentos hábeis afim de comprovar os poderes específicos exercidos, ou seja, última alteração contratual consolidada e certidão simplificada válida (90 dias)).

**PROCURAÇÃO:** caso as partes forem representadas através de procuração pública, necessária apresentação desta, por traslado, certidão ou cópia autenticada. Quando se tratar de instrumento particular, deverá apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (Art. 489 do CCNGJ/SC).

2. **LICENÇA MUNICIPAL:** alvará de habite-se, certidão de edificação ou certidão de conclusão de obra (Artigo 692-A do CCNGJ/SC c/c Código de Obras do Município).

3. **CND INSS:** certidão negativa de débitos referente às contribuições previdenciárias devidas pela obra de construção civil, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, constando a área total licenciada, em concordância com a licença municipal (Art. 47, inciso II, Lei Federal 8.212/91 e IN RFB 971/2009).

4. **FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça),** recolhido, bem como seu comprovante de pagamento (Art. 2º, inciso II, Lei Estadual 8.067/90).

**Observação:** O FRJ deverá ser emitida por colaborador da Serventia após valor atribuído em requerimento.

5. **DECLARAÇÃO FINALIZAÇÃO DA OBRA,** emitida pela incorporadora e 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. Esta declaração deverá conter firma reconhecida das assinaturas dos declarantes (Art. 221, inciso II, Lei Federal 6.015/73 e Art. 777, §1º do CCNGJ/SC).



**Observação:** Havendo alteração nas unidades, deverá ser apresentada prévia retificação da incorporação.

6. **DECLARAÇÃO REFERENTE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitida por no mínimo 2/3 dos titulares dos direitos reais registrados, ou seja, 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 (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:** Havendo alteração da convenção arquivada, deverá ser apresentada a NOVA Convenção de Condomínio, emitida por no mínimo 2/3 dos titulares dos direitos reais registrados, ou seja, das frações ideais do condomínio, para proceder o registro desta.

7. **EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019, e Art. 497 do CNECJ/SC).

**Importante:**

Todos os documentos deverão, sempre que possível, ser apresentados em via original, porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (Artigo 766 do CNECJ/SC);

**OBSERVAÇÃO:** Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do CNECJ-SC).

**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.

