

CHECK LIST
INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO
SEM A PRÉVIA INCORPORAÇÃO REGISTRADA
(Art. 1.332 e seguintes do Código Civil Brasileiro e Lei 4.591/64)

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelo instituidor ou proprietário (s) do terreno, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula que deverá ser procedido o ato. Além das seguintes informações:
 - 1.1 Requerer, em documento único, a averbação de **EDIFICAÇÃO**, constando o valor atribuído à obra e o registro da **INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 692-A do CNGCJ/SC e art. 1.332 e seguintes do Código Civil Brasileiro).

Observação¹: o reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresente documento dotado de fé pública e assine o requerimento na Serventia, conforme art. 616, §1º, do CNGCJ/SC.

Observação²: sendo pessoa jurídica a proprietária do imóvel, deve ser apresentado a última alteração contratual desta e certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, válida (90 dias).

2. **LICENÇA MUNICIPAL:** alvará de habite-se, certidão de edificação ou certidão de conclusão de obra (art. 692-A do CNGCJ/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 8212/91 e IN RFB 2021/2021).
4. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente ao projeto arquitetônico e a execução da obra, devidamente QUITADO (art. 618 do CNGCJ, art. 134, incisos V e VI, do Código de Obras do Município de Chapecó/SC, art. 1º da Lei 6496/77).
5. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM**, acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e contendo as seguintes informações (art. 32, alínea 'p', Lei 4591/64):
 - a) quantidade total de vagas que o condomínio terá.
 - b) número de veículos que cada vaga irá comportar.
 - c) local onde as vagas estarão localizadas.
 - d) identificar se as vagas serão vinculadas às unidades ou tratadas como unidades autônomas do condomínio.
6. **DECLARAÇÃO RELATIVA AO CÁLCULO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO:** contendo as áreas individualizadas das unidades autônomas, discriminadas de acordo com os quadros da NBR 12721 (art. 32, alínea 'e', Lei 4591/64).

Observação: não sendo aceito por esta Serventia Imobiliária cópia dos quadros da NBR com finalidade de declaração.

7. **INSTRUMENTO DE DIVISÃO DO TERRENO (FRAÇÕES IDEAIS):** contendo a fração ideal decimal ou fração ordinária (p.ex. ½) de cada unidade autônoma (art. 32, alínea "i", e art. 1º, §2º, ambos da Lei 4591/64).



Observação: não sendo aceito por esta Serventia Imobiliária a fração de terreno em porcentagem ou ainda equiparada a metragem.

8. MEMORIAL DESCRITIVO DE INSTITUIÇÃO:

O memorial descritivo deverá trazer em seu texto as seguintes informações:

- a) nome da proprietária e da instituidora (caso sejam pessoas distintas);
- b) nome da construtora;
- c) nome do condomínio;
- d) localização do empreendimento;
- e) descrição completa do terreno onde o empreendimento será edificado;
- f) objeto da instituição, contendo a descrição da edificação e seus pavimentos;
- g) discriminação das áreas comuns e privativas;
- h) descrição completa das unidades autônomas.

9. **NBR 12.721:** emitida pelo responsável técnico, a NBR 12721 é composta pelos seguintes quadros:

- a) Quadro I - Cálculo das Áreas nos pavimentos e das áreas globais;
- b) Quadro II - Cálculo das Áreas das unidades autônomas;
- c) Quadro III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção;
- d) Quadro IV A - Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-Rateio da Subrogação;
- e) Quadro IV B - Resumo das Áreas Reais para os atos de registro e escrituração;
- f) Quadro IV B.1 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração (casas geminadas ou assobradadas);
- g) Quadro V - Informações Gerais;
- h) Quadro VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos;
- i) Quadro VII - Memorial Descritivo dos acabamentos (dependências de uso privativo);
- j) Quadro VIII - Memorial Descritivo dos acabamentos (dependências de uso comum);

10. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente a elaboração dos quadros da NBR 12721, devidamente QUITADO (art. 618 do CCNGJ/SC).

11. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 32, alínea 'j', Lei 4591/64).

Além das normas gerais, a convenção de condomínio deverá conter as seguintes informações (art. 1.332 e art. 1.334 do Código Civil Brasileiro e art. 9º, §3º da Lei 4.591/64):

- a) a discriminação, descrição e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras, e as de condomínio – uso comum, com especificações das diferentes áreas; (que deverão coincidir com o memorial de incorporação ou instituição)
- b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- c) o fim a que as unidades se destinam;
- d) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- e) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- f) sua forma de administração;
- g) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- h) as atribuições do síndico, além das legais;
- i) a definição da natureza gratuita ou remunerada das funções do síndico;



- j) a competência das assembleias, modo, prazo e forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações;
- k) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- l) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- m) a forma e o quórum para as alterações de convenção;
- n) o regimento interno.

12. **MANIFESTAÇÃO DO IMA** (Instituto de Meio Ambiente) **OU SEDEMA** (Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente) com base no art. 14, III, da Lei Estadual 14.675 e Resolução Consema nº 98 e 99 de maio de 2017 e Art. 778 do CNGJ/SC.
13. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (art. 32, alínea 'd', da Lei 4591/64). **Observação:** o projeto arquitetônico de construção não será aceito em tamanho reduzido, haja vista a difícil compreensão e publicidade das informações.
14. **EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNGJ/SC e RESOLUÇÃO CM N. 18 DE 12 DE SETEMBRO DE 2022 (Anexo Único, TABELA III - ATOS DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS).

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.