

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. 797 e 1.085 do CNCGF/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. 791, V, §2º, do CNCGF/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), conforme art. 799 do CNCGF/SC.

2. **LICENÇA MUNICIPAL:** alvará de habite-se, certidão de edificação ou certidão de conclusão de obra (art. 797 do CNCGF/SC e art. 137 da Lei Complementar Municipal n. 546/2014).

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 n. 8.212/91, IN RFB 2021/2021 e art. 1.087, II, do CNCGF/SC).

4. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA,** referente ao projeto arquitetônico e a execução da obra, devidamente QUITADO (art. 785 do CNCGF, art. 134, incisos V e VI, do Código de Obras do Município de Chapecó/SC, art. 1º da Lei n. 6.496/77).

5. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM,** acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e contendo as seguintes informações (art. 32, alínea 'p', da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, XII, do CNCGF/SC):

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 n. 4.591/64).

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 n. 4.591/64).

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

8. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INSTITUIÇÃO** (art. 1.071, I, do CNGCFE/SC):

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.

Observação: informamos que no dia 01/12/2023, entrou em vigor o novo código de normas da corregedoria geral do foro extrajudicial, que torna dispensado o que segue:

"Art. 1.089. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização, bem como das confrontações externas das unidades autônomas."

Desta forma, **orientamos a retirada das confrontações da descrição das unidades autônomas** tanto no memorial de instituição como na convenção de condomínio.

Ainda, segue modelo para descrição das unidades autônomas, sendo facultada a utilização pelo responsável técnico:

APARTAMENTO:

- APARTAMENTO n. *** do BLOCO **(se tiver BLOCO) do NOME DO RESIDENCIAL, situado na Rua ****, n. ***, Bairro ****, no Município e Comarca de Chapecó/SC, localizado no (** pavimento tipo) ou (** andar), com área real privativa de **m², área real de uso comum de **m², área real total de **m² e fração ideal do terreno de **.

VAGA DE GARAGEM:

- VAGA DE GARAGEM n. *** do BLOCO **(se tiver BLOCO) do NOME DO RESIDENCIAL, coberta ou descoberta, situada na Rua ****, n. ***, Bairro ****, no Município e Comarca de Chapecó/SC, localizada no (** pavimento tipo) ou (** andar), com área real privativa de **m², área real de uso comum de **m², área real total de **m² e fração ideal do terreno de **.

CASAS GEMINADAS, SOBRADOS E AFINS:

- UNIDADE n. *** do BLOCO **(se tiver BLOCO) do NOME DO RESIDENCIAL, situada na Rua ****, n. ***, Bairro ****, no Município e Comarca de Chapecó/SC, com ** pavimentos, área real privativa de **m², área real de uso comum de **m² (APENAS SE TIVER), área real total construída de **m², área de terreno de uso exclusivo de **m² e fração ideal do terreno de **.



9. **NBR 12.721:** emitida pelo responsável e por um ou mais proprietários, nos termos do art. 1.071, X, do CNGFE/SC.
- 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. 785 do CCNGFE/SC e art. 1º da Lei n. 6.496/77).
11. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 32, alínea 'j', Lei 4591/64 e art. 1.088 do CCNGFE/SC).
- 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, que o empreendimento se encontra em conformidade ambiental.
13. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (art. 32, alínea 'd', da Lei 4591/64 e art. 1.071, IX, do CNGFE/SC).



Observação: o projeto arquitetônico de construção não será aceito em tamanho reduzido (A4), bem como o arquivo digital, haja vista a difícil compreensão e publicidade das informações (art. 649, II, IV, XI, do CNCGFE/SC).

14. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar Estadual n. 755/2019, art. 316 do CNCGFE/SC e RESOLUÇÃO CM N. 11, DE 11 DE SETEMBRO DE 2023 (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.