

**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 CNGCFE/SC e art. 1.332 e seguintes do Código Civil Brasileiro).

**Observação<sup>1</sup>:** 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 CNGCFE/SC.

**Observação<sup>2</sup>:** 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 CNGCFE/SC.

2. **LICENÇA MUNICIPAL:** alvará de habite-se, certidão de edificação ou certidão de conclusão de obra (art. 797 do CNGCFE/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 CNGCFE/SC).

4. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente ao projeto arquitetônico e a execução da obra, devidamente QUITADO (art. 785 do CNGCFE, 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 CNGCFE/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 \*\*m<sup>2</sup>, área real de uso comum de \*\*m<sup>2</sup>, área real total de \*\*m<sup>2</sup> 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 \*\*m<sup>2</sup>, área real de uso comum de \*\*m<sup>2</sup>, área real total de \*\*m<sup>2</sup> 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 \*\*m<sup>2</sup>, área real de uso comum de \*\*m<sup>2</sup> (APENAS SE TIVER), área real total construída de \*\*m<sup>2</sup>, área de terreno de uso exclusivo de \*\*m<sup>2</sup> 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.