

**CHECK LIST**  
**INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
**SEM A PRÉVIA INCORPORAÇÃO REGISTRADA**  
(Art. 1.332 do Código Civil Brasileiro)

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelos 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. **ART (Anotação de Responsabilidade técnica)** ou **RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**, referente ao projeto e execução da obra, devendo ser observados os indicados no Alvará de Habite-se (Art. 618 do CCNGJ/SC c/c Código de Obras do Município).

6. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM**, emitida pelos proprietários e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deverá estar acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e conter as seguintes informações: 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 vagas serão vinculadas às unidades ou tratadas como unidades autônomas do condomínio (Art. 32, alínea p, Lei Federal 4.591/64).
7. **DECLARAÇÃO RELATIVA AO CÁLCULO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO**, emitida pelos proprietários e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deverá conter as áreas individualizadas das unidades autônomas, discriminadas em plena e total concordância com os quadros da NBR 12721 (Art. 32, alínea “e”, Lei Federal 4.591/64).
8. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS FRAÇÕES IDEAIS**, emitida pela incorporadora e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deverá conter a fração ideal decimal ou fração ordinária (p.ex.  $\frac{1}{2}$ ) de cada unidade autônoma, não sendo aceito a fração de terreno em porcentagem ou ainda equiparada a metragem (Art. 32, alínea “i”, e Artigo 1º, §2º, ambos da Lei Federal 4.591/64).
9. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitido pelo responsável técnico e proprietários, devidamente assinado e com firma reconhecida de suas assinaturas.

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

- a) nome da proprietária e da incorporadora (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 incorporação, contendo a descrição da edificação e seus pavimentos;
  - g) discriminação das áreas comuns e privativas;
  - h) descrição completa das unidades autônomas.
10. **NBR 12.721**, emitida pelo responsável técnico, devidamente assinada pelo mesmo e pelos proprietários, com firma reconhecida de suas assinaturas.

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 (casos de casas geminadas ou assobradados);
  - 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);
11. **ART (Anotação de Responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**, referente à elaboração dos quadros da NBR 12721 (Art. 618 do CCNGJ/SC).

12. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitida pelos proprietários, devidamente assinada e reconhecido firma de suas assinaturas (Art. 32, alínea j, Lei Federal 4.591/64).

Além das normas gerais, a minuta da futura convenção de condomínio deverá conter as seguintes informações (Art. 1.332 e 1.334 do Código Civil Brasileiro):

- a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns (obedecendo as informações constantes no memorial descritivo);
  - 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) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
  - e) sua forma de administração;
  - f) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
  - g) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
  - h) o regimento interno.
13. **MANIFESTAÇÃO DA IMA** (Instituto de Meio Ambiente) **OU SEDEMA** (Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente) com base no Artigo 14, III, da Lei Estadual 14.675 e Resolução Consema nº 98 e 99 de Maio de 2.017 e Artigo 778 do CNUCJ/SC.
14. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (Art. 32, alínea “d”, da Lei Federal 4.561/94).
15. **E MOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019, e Art. 497 do CNUCJ/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 CNUCJ/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 CNUCJ-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.