

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

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelos proprietários, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula (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 do CCNGJ/SC).
- 1.2 Requerer o registro da **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**, declarando que não houve alteração quanto as características, áreas e confrontações do referido condomínio; (art. 1.332 do CCB).
- 1.3 Requerer o registro da **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**, declarando que não foi vendida nenhuma unidade, bem como, não houve alteração quanto a Minuta de Futura Convenção, arquivada no Ofício, sendo que esta passa a vigorar como CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação (art. 616, §1º 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 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 contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias);

PROCURAÇÃO: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado do instrumento de mandato para os casos em que o proprietário for representado por procuração pública. Quando se tratar de documento particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (art. 489 do CCNGJ/SC).

2. **FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça)**, devidamente quitado (art. 2º, inciso II, Lei Estadual 8.067/90). Esta guia poderá ser emitida junto ao balcão de atendimento da Serventia.
3. **DECLARAÇÃO OU CERTIDÃO CADASTRAL**, expedida pela Prefeitura Municipal indicando o número do cadastro imobiliário do imóvel.
4. **LICENÇA MUNICIPAL:** Alvará de Habite-se, Certidão de Edificação ou Certidão de Conclusão de Obra, emitido pela Prefeitura Municipal.



5. **CERTIDÃO INSS:** Certidão negativa de débitos referente às contribuições previdenciárias devidas pela regularização da obra, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, constando a área total licenciada, em concordância com o Alvará de Habite-se (art. 47, inciso II, Lei Federal 8.212/91).
6. **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).
7. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM,** emitida pelos proprietários e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das suas assinaturas. Esta declaração deverá estar acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e deve conter as seguintes informações (art. 32, alínea p, Lei Federal 4.591/64):
 - a) quantidade 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.
8. **DECLARAÇÃO RELATIVA AO CÁLCULO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO,** emitida pelos proprietários e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das suas assinaturas. Esta declaração deve conter as áreas das unidades autônomas, discriminadas em plena e total concordância com os quadros da NBR 12721 (art. 32, alínea “e”, Lei Federal 4.591/64).
9. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS FRAÇÕES IDEAIS,** emitida pelos proprietários e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das suas assinaturas. Esta declaração deve conter a fração ideal decimal de cada unidade autônoma, em plena e total concordância com os quadros da NBR 12721 (art. 32, alínea “i”, Lei Federal 4.591/64).
10. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO,** emitido pelo responsável técnico e pelos proprietários, devidamente assinado e reconhecido firma das suas assinaturas.
O memorial descritivo deverá trazer em seu texto as seguintes informações:
 - a) nome dos proprietários e qualificação;
 - b) nome do condomínio;
 - c) localização do empreendimento;
 - d) descrição completa do terreno onde o empreendimento será edificado;
 - e) objeto da incorporação, contendo a descrição da edificação e seus pavimentos;
 - f) discriminação das áreas comuns e privativas;
 - g) descrição completa das unidades autônomas.
11. **NBR 12.721,** emitida pelo responsável técnico, devidamente assinada pelo mesmo e pelos proprietários, com firma reconhecida das 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);
12. **ART (Anotação de Responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**, referente à elaboração dos quadros da NBR 12721 (art. 618 do CCNGJ/SC).
13. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitida pelos proprietários, devidamente assinada e reconhecido firma das 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. 1.334 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.
14. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (art. 32, alínea “d”, da Lei Federal 4.561/94).
15. **EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina - RCE, Lei Complementar n. 156/97, e art. 497 do CNGJ-SC).

Observação:

Todos os documentos deverão, sempre que possível, ser apresentados em via original, porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas.

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.