



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

40. Instituição de Condomínio

Art. 1332, CC e arts. 7.º e 8.º da Lei n. 4.591/64

1. A documentação organizada da seguinte forma:

- Requerimento.
- Contrato ou alteração social e certidão simplificada expedida pela Junta Comercial (PJ).
- Procuração.
- Certidão de construção expedida pela PMF.
- CND do INSS, juntamente com a respectiva confirmação.
- Memorial de instituição.
- ART's (elaboração e execução do projeto e dos quadros da NBR), juntamente com a respectiva confirmação.
- Convenção de condomínio.
- Quadros da NBR.
- Plantas com aprovação da PMF.
- FRJ.

2. Requerimento endereçado a esta Serventia, na pessoa do Titular do Ofício de Imóveis

- No requerimento deverá constar o pedido expresso para averbação da construção e registro da instituição de condomínio.
 - No requerimento deverá conter a qualificação completa do proprietário do imóvel a ser instituído e seus representantes com firma reconhecida, a identificação do número da matrícula, nome do empreendimento.
 - Se pessoa jurídica, solicitar contrato social e certidão simplificada da Junta Comercial.
 - Se casado, requerimento assinado por ambos ou anuência do cônjuge.
 - Caso o requerente seja representado por procurador deverá ser apresentada a procuração, com poderes especiais e expressos, na via original ou cópia autenticada
- Obs: Para o registro de instituição de condomínio, basta que o requerimento seja assinado apenas pelo instituidor e não por todos os adquirentes de frações ideais (unidades futuras).

3. A construção já averbada na matrícula

- Caso contrário deverá ser requerido à respectiva averbação, devendo ser apresentado requerimento expresso, certidão de averbação de construção, CND do INSS e FRJ, conforme requisitos próprios para averbação da construção constantes do site da serventia de Barra Velha.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

4. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT referente aos projetos, execução e quadros da NBR/ABNT (artigo 45 da Lei nº 12.378/2010 c/c artigo 1º da Lei nº 6.496/77).

5. Licença Ambiental de Operação (LAO) expedida pelo órgão competente (FUNDEMA ou FATMA), na via original ou cópia autenticada

6. Memorial de instituição com firma reconhecida, contendo (art. 859 C/NCGJ/SC):

- a) especificação do título (memorial de instituição);
- b) denominação do edifício ou do conjunto de edificações;
- c) qualificação completa do instituidor;
- d) descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário,
- e) discriminação e identificação das unidades autônomas;
- f) discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das propriedades comuns;
- g) discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, cujas frações ideais serão expressas sob forma decimal ou ordinária;
- h) - indicação do número de veículos que as garagens comportam, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem privativa de uso coletivo.

Obs: O memorial de instituição deverá corresponder as áreas constantes na planta e nos quadros da NBR.

7. Convenção de condomínio, em protocolo separado, com firma reconhecida, que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio? (art. 777 §3º do Código de Normas da CGJ/SC).

Requisitos: art. 9º e art. 32, alínea “j” da Lei 4591/64 c/c 1.331 e ss. do CC/2002. OBS.1: Não pode ser a Minuta da Futura Convenção de Condomínio.

OBS.2: A convenção será registrada no Livro 3.

OBS.3: A Convenção de Condomínio deverá ser apresentada em protocolo separado, devendo constar ainda no Livro 1 o “condomínio” como interessado.

8. Quadros I, II, III, IVA, IVB, IVB1, V, VI, VII e VIII da NBR 12.721:2006, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com as assinaturas reconhecidas

- O quadro IVB deverá ser apresentado na instituição de condomínio edilício.

- O quadro IVB1 deverá ser apresentado na instituição de condomínio de casas isoladas, geminadas ou assobradadas.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

9. Declaração das frações ideais de terreno para as unidades autônomas que a elas corresponderão

- A referida declaração deverá ser assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico.
- A declaração poderá constar no corpo do memorial de instituição, desde que seja assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário.

10. Projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário (art. 32, alínea “d” da Lei 4.591/64).

- Deverão ser apresentadas as seguintes plantas: planta baixa – divisões; planta de implantação; planta de localização ou situação; e planta de cortes e fachadas.

11. Relação das inscrições imobiliárias individualizadas das unidades autônomas do empreendimento

- A inscrição imobiliária é um elemento essencial para as aberturas das matrículas das unidades autônomas.
- Caso não fornecida pela Prefeitura, favor apresentar declaração do ente municipal.

OBSERVAÇÕES:

- I. Conferir a descrição do terreno com a planta de situação (dimensões e confrontações).
- II. Verificar se há atingimento do sistema viário, caso haja, se faz necessário constar no requerimento a solicitação de averbação do atingimento viário e no Memorial de Incorporação deverá constar a descrição do terreno conforme a matrícula do imóvel, a descrição do atingimento viário e posteriormente a descrição da área remanescente do terreno. Observar que o rateio das áreas e a área do terreno no alvará de licença deverão ser calculado sobre a área remanescente do terreno.
- III. Verificar se as informações sobre os pavimentos, partes do condomínio e das unidades autônomas constantes no Memorial de Instituição conferem com as constantes no quadro V da NBR e com as Plantas.
- IV. O Quadro V deverá conter: a) tipo de edificação (residencial, comercial, mista, garagem) b) Número de pavimentos. C) número de unidades autônomas por pavimento. D) explicitação da numeração das unidades autônomas. E) pavimentos especiais (pilotis, pavimentos de transição, garagens, pavimentos comunitários e outros pavimentos) situação e descrição. F) data da aprovação do projeto e repartição competente
- V. Localizar todas as unidades autônomas e área de uso comum nas plantas.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- VI. Observar na planta se cada unidade autônoma possui saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, caso não possua deverá ser tratada como uma única unidade. (art. 2º Lei 4.591/64).
- VII. Verificar se o quadro de áreas constante na Planta confere com o quadro I da NBR.
- VIII. Verificar se as áreas do quadro I da NBR conferem com as áreas dos demais quadros da NBR.
- IX. Verificar se as áreas constantes no Memorial de Instituição e na Convenção de Condomínio conferem com as constantes nos quadros II, III e IVB da NBR.
- X. Verificar se a soma das frações ideais do solo das unidades autônomas totaliza 100%.
- XI. Verificar no caso de casas geminadas deverá constar nos quadros da NBR, Memorial de Instituição e Convenção de condomínio a discriminação das áreas de terreno ocupadas pela edificação e também as áreas de quintal e jardim, sendo que a soma destas deve coincidir com a área de terreno de uso exclusivo, prevista no quadro IV B.1 coluna G (artigo 8º, alínea “a”, da Lei nº 4.591/64). Obs: A referida menção nos quadros da NBR poderá ser substituída por uma Declaração apartada ou pelo Memorial de Instituição desde que seja assinado pelo incorporador, responsável técnico e o proprietário do terreno (se houver).
- XII. Verificar quando há vinculação de unidades (por ex. vaga com hobby box) se a unidade acessória (neste ex. hobby box) consta como área privativa acessória e a unidade principal (neste ex. vaga) consta como área privativa principal (item 3.7.2.1.2 da ABNT NBR 12721:2006).
- XIII. Verificar a existência de áreas de uso comum, não pode haver um condomínio sem área de uso comum (artigo 1.331, caput e §3º da Lei nº 10.406/02 c/c artigo 3º da Lei nº 4.591/64).
Verificar se a área total do terreno consta como área de uso comum (art. 3º da Lei 4.591/64).