

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

CONDOMÍNIO DE LOTES

(Lei Federal 13.465/2017

Código Civil artigos 1.358-A e seguintes, e artigos 2º, §§7º e 8º, art. 4º, §4º, e art. 36 –A

Lei Complementar Municipal de Lages/SC n. 540/2018,

Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27, artigo. 1.331 a 1.358 e artigos **1.110 a 1.117 do CNCGE/SC)**

Artigo. 1.110. Aplicam-se ao condomínio de lotes, no que couber, as disposições relativas à incorporação imobiliária e ao condomínio edilício, na forma do art. 1.358-A do Código Civil, equiparando-se o empreendedor ao incorporador.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. **REQUERIMENTO** formulado pelo proprietário/incorporador, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número das matrícula que será objeto do parcelamento do solo;

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação;

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

Se Pessoa Física: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e número do CPF.

Se pessoa jurídica: nome empresarial; endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e CNPJ da matriz.

Se representado por procurador: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública.

Caso seja procuração particular, apresentar o instrumento original com assinatura reconhecida do mandante.

2. **Aprovação da Prefeitura** (Decreto) referente ao projeto do condomínio de lotes, dentro da validade (180 dias), em atenção ao artigo 1.111 do Código de Normas da CGFE/SC;

3. **Planta e memorial descritivo em meio físico** (duas vias), onde conste as coordenadas GEOGRÁFICAS (de acordo com o sistema geodésico de referencia SIRGAS-2000*) do terreno, indicando suas confrontações, benfeitorias existentes e APP delimitada, se houver, e localizada, assinada por profissional legalmente habilitado com (ART) devidamente quitada.

A localização e confrontação descritas no memorial devem conferir com as plantas aprovadas pela Prefeitura. Fundamento legal: Art. 7º da Lei 4591/64; Art. 176, §1º, II, 'b' da LRP.

* Entre 25 de fevereiro de 2005 e 25 de fevereiro de 2015, admitia-se o uso, além do SIRGAS2000, dos referenciais SAD 69 (South American Datum 1969) e Córrego Alegre. O emprego de outros sistemas que não possuam respaldo em lei, pode provocar inconsistências e imprecisões na combinação de diferentes bases de dados georreferenciadas. É obrigatório para entes públicos, como o Registro de Imóveis e para qualquer um que necessite receber ou fornecer informações espaciais em escalas relevantes de e para o governo e de e para as instituições produtoras de cartografia no Brasil.

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

Resumindo, para todos os que fazem uso ou produzem informações geográficas. (fonte: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/faq.shtm>).

Observação:

O **memorial descritivo DEVE CONTER as DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão** (art. 32, i, da Lei 4.591/64), a **área privativa** (utilização exclusiva) do terreno de cada unidade, **comum** do terreno de cada unidade (aqui ficam inclusas todas as áreas de preservação, lazer, salão de festas e todas as benfeitorias existentes), e **total do terreno** de cada unidade, descrevendo suas medidas perimetrais e confrontações, conforme determinam as alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4591/64. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

4. **Cronograma de execução da obra de infraestrutura** e demais equipamentos propostos aprovado na Prefeitura;

5. **Licença ambiental de instalação – LAI** (se for o caso);

6. **Planilhas ABNT com assinatura/firma reconhecida do engenheiro responsável e do incorporador**; (descrevendo áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades: a área privativa (utilização exclusiva) do terreno de cada unidade, comum do terreno de cada unidade, e total do terreno de cada unidade; compreendes área comum: vias abertas - sistema viário – área de lazer.

Descrever, as áreas remanescentes (se houver), conforme determina as alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4591/64, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR): a) cálculo das áreas das edificações, discriminando das partes privativas, comuns e totais e indicando, para cada tipo de unidade (garagens, inclusive), a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);

b) memorial descritivo das especificações da obra projeto segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o empreendimento, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art.3º, da lei 4.591/64); c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitário referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64).

7. **Cronograma de execução da obra de infraestrutura** e demais equipamentos propostos aprovado na Prefeitura.

8. **Certidão da Prefeitura** atestando que o Condomínio de Lotes está de acordo com o Código Sanitário Municipal e Estadual e que possui estrutura básica definida no art. 2º, §5º da Lei 6766/79 atendendo a Lei 11.445/07 - Política Nacional do Saneamento Básico.

9. **Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda**, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6766/79 e respeito ao CDC. Dispõe o novo CN/CGJ/SC: art. 733. O oficial, mediante exame cuidadoso, verificará a legalidade de todas as cláusulas do contrato padrão, a fim de evitar que contenham estipulações contrárias aos dispositivos contidos na Lei n. 6.766/1979.

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

10. **Minuta da futura Convenção do Condomínio** (art. 9º, da Lei 4.591/64) 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. 32, j, da Lei 4.591/64)

11. **Observações:**

I. Tratando-se de pessoa jurídica, a apresentação de certidões criminais em nome do respectivo administrador dispensa certidões em nome dos sócios.

II. Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outra pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir-se aos administradores de todas elas.

III. Sempre que for expedida qualquer certidão positiva relativamente ao imóvel ou relativamente a qualquer das pessoas cuja certidão seja de apresentação obrigatória, deverá ser exigida certidão de objeto e em que situação se encontra, ou acesso aos autos por meio dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais, devendo constar, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa.

IV. Demonstrado de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

V. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio dos alienantes do terreno e do incorporador.

VI. **Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões**, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor.

VII. No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do empreendimento.

VIII. O prazo de validade das certidões terá como referência a data da prenotação do requerimento de incorporação.

Importante: Na hipótese de cancelamento do protocolo, o prazo de validade das certidões será reanalisado na data da nova prenotação.

12. **Caso seja necessário averbar a atualização da especialidade objetiva** (localização do terreno ou o número da inscrição imobiliária), em atenção ao artigo 701 do CNCGJ/SC, na **matrícula de imóvel urbano**, apresentar: **mapa/memorial descritivo** expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras no <https://www.lages.sc.gov.br/fly-protocolo>.

Observação n. 1: Para solicitar o mapa de localização deve ser apresentada a certidão de inteiro teor da matrícula que pode ser solicitada diretamente no Balcão deste Cartório ou via central eletrônica no <https://registradores.onr.org.br/>.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

Observação n. 2: Caso necessite de inserção de medidas e confrontações em atenção ao artigo 176 e 225 da Lei 6.015/1973, deve ser observados os requisitos do checklist de Retificação Extrajudicial.

EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA A INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

De acordo com o art. 84 da Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina, na incorporação imobiliária, o cancelamento do protocolo realizado depois da qualificação, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas, acarretará a cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro ou averbação. O ato da incorporação imobiliária será cotado de acordo com o valor do imóvel pelas faixas de valores previstos no item 2.4 da Tabela III, da Lei Complementar n. 755/2019. Caso sejam necessários atos de averbações sem valor serão feitas de acordo com o item n. 3 da Tabela III.