

ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

(Lei 4.591/1964 e Art. 1.080 – 1.091 do CNCGFE/SC)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. **REQUERIMENTO:** Elaborado pelo interessado ou por este Cartório, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula;

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. **Memorial de instituição de condomínio**, que poderá ser por instrumento público ou particular, subscrito por todos os proprietários;

Observação: Quando os documentos de origem particular forem apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.

3. **Projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes;**

4. **Quadros da NBR 12.721/2006** subscritos por um ou mais proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, quando não apresentado memorial contendo todos os requisitos, acompanhada da ART;

5. **A certidão de conclusão do empreendimento ou o habite-se.**

6. Para a averbação de edifício ou casas que compuserem o condomínio, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – certidão de conclusão ou “habite-se” para o empreendimento, em via original ou cópia autenticada; e

II – certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e de terceiros referente à obra.

Observação. A certidão mencionada no inciso II deste artigo, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento.

7. **Convenção do Condomínio**, em atenção ao artigo 1.333 do Código Civil Brasileiro, que deve ser



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

7. Caso seja necessária a ABERTURA DE MATRÍCULA nesta Serventia, apresentar a certidão de inteiro teor, ônus e ações reais reipersecutórias relativas ao imóvel.

8. Caso seja necessário averbar a atualização da localização do terreno ou o número da inscrição imobiliária do imóvel na matrícula respectiva **apresentar certidão de localização** expedido pelo Município em que se situa o imóvel.

EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

De acordo com o art. 84 da Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina, na instituição do condomínio, 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