

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Pode ser por instrumento público ou particular, com firma do proprietário reconhecida por verdadeira/autenticidade, contendo os requisitos do artigo 1332 do Código Civil.

2. Deve constar de tal instrumento, a individualização de cada unidade, sua identificação, discriminação e confrontações, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, de conformidade com o artigo 7º da Lei 4.591/64, descrevendo também o número de vagas de garagem e de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos.

3. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 9º, da Lei 4.591/64 e artigos 1333 e 1334 do Código Civil) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio, devidamente assinada pelo proprietário/instituidor com firma reconhecida por autenticidade.

3.1 Enviar o texto da convenção via e-mail para 2ribc@2ribc.com.br (no formato Word), para que a mesma seja reproduzida integralmente no Livro 3- auxiliar.

4. Requerimento para averbação da construção constando o valor da obra, com firma reconhecida por autenticidade do proprietário, instruído com a CND do INSS, Habite-se expedido pela municipalidade e recolhimento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça de SC – FRJ, nos termos do artigo 692 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina/ 2013.

4.1 Caso no habite-se expedido pela municipalidade não conste informação sobre os índices construtivos, apresentar a Certidão expedida pela municipalidade informando acerca da existência ou inexistência de solo criado, TPC - Transferência de Potencial Construtivo, ICAD- Índice Construtivo Adicional para Desapropriações e ICON- Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriações no respectivo projeto arquitetônico. Caso conste outorga onerosa dos potenciais construtivos, a certidão deverá especificar o valor e a área outorgada, a fim de ser averbada à margem da matrícula imobiliária (art. 28 e seguintes, da Lei 10.257/01).

5. Se não possuir incorporação imobiliária previamente registrada na matrícula, para os casos de instituição direta de condomínio, apresentar também:

5.1 Licença do órgão ambiental competente (para projetos arquitetônicos aprovados à partir de 19.05.2014), nos termos do artigo 778 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/ 2013, Resolução CONSEMA- Conselho Estadual do Meio Ambiente nº 88 de 01.04.2016 e Anexo III, Item 71, da Resolução CONSEMA nº 14 de 14.12.2014.

5.2 Jogo de planilhas NBR 12.721:2006 (quadros I a IX), o memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da Lei 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 32, “g”, da Lei 4.591/64) e o PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, 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 12.721:2006).

5.3 Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT da obra, jogos de planilhas NBR 12721:2006 e comprovante de quitação, nos termos do artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina/ 2013.

5.4 Certidão expedida pela municipalidade informando acerca da existência ou inexistência de solo criado, TPC - Transferência de Potencial Construtivo, ICAD- Índice Construtivo Adicional para Desapropriações e ICON- Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriações no respectivo projeto arquitetônico. Caso conste outorga onerosa dos potenciais construtivos, a certidão deverá especificar o valor e a área outorgada, a fim de ser averbada à margem da matrícula imobiliária (art. 28 e seguintes, da Lei 10.257/01).

5.5 Declaração de substituição de pranchas expedida pela municipalidade, certificando o conjunto completo de pranchas válidas para o Edifício xxx (número da prancha e data de aprovação ou substituição), a fim de comprovar o projeto completo e vigente aprovado pela municipalidade, em obediência ao Princípio da Segurança Jurídica.

6. Nos termos da Circular nº 95/2019, deve-se informar a extinção da afetação no próprio registro da instituição de condomínio em relação àquelas unidades cujas condições previstas no art. 31-E da Lei de Incorporações já tenham se perfectibilizado. Caso contrário, discriminar as unidades que permanecem afetadas em razão de eventuais obrigações do incorporador perante instituição financiadora do empreendimento. Para essas unidades, deve-se transportar (art. 666, CNCGJ) a averbação de afetação da matrícula originária para as suas respectivas matrículas. Em momento posterior, quando finda a obrigação com a instituição financeira, cumpridos os demais requisitos legais, extingue-se a afetação perfectibilizada na matrícula com ato de averbação.

Obs.: Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art.198 da Lei Federal nº 6.015/73.

REVISADO em 03/11/2021
Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC