

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA OU INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:

1) MEMORIAL/REQUERIMENTO em que conste a qualificação completa do incorporador e proprietário (com firma reconhecida), solicitando o registro da retificação da incorporação imobiliária, esclarecendo exatamente em quais pontos está sendo retificada, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária constando inclusive as confrontações); e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

a) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia autenticada ou eletrônica) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário (s) do requerimento.

b) em se tratando de condomínio de casas, deve ser observado o disposto no artigo 8º, a, da Lei 4.591/64:

Art. 8º. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) Em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

2) 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).

b.1) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da Lei 4.591/64);

b.2) 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 materiais acabamentos, acessos, etc (art. 32, g, da Lei 4.591/64);

b.3) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso m, do artigo 53, a Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se; também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei 4:591/64).

3) DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO (em percentual ou metros quadrados) com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64),

4) DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se a vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, p, da Lei 4.5911 64). Se houver alteração do número de vagas.

5) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TECNICA-ART referente a elaboração do projeto arquitetônico e à planilha de áreas, juntamente com o comprovante de pagamento, conforme determina o artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina/ 2013.

6) Memorial descritivo da obra, devidamente assinado pelo proprietário/incorporador e responsável técnico (art. 32, g, da Lei 4.591/64),

7) Alvará de Licença para construção com a área alterada (art. 32, § 10º, da Lei 4.591/64).

8) Anuência unânime dos interessados com os títulos devidamente registrados nesta Serventia, com firmas reconhecidas por autenticidade, de conformidade com o artigo 43, IV da Lei 4.591/64.

8.1) se houverem pessoas jurídicas envolvidas no ato, apresentar fotocópia autenticada do contrato social e alterações, bem como, certidão simplificada da Junta Comercial atualizada, através dos quais se verificará a capacidade do firmatário (art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013).

9) Minuta da futura convenção do condomínio, de conformidade com o artigo 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), se na arquivada constavam as áreas anteriores a retificação.

10) Apresentar 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).

11) 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.

12) Apresentar 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.

13) Excedido o prazo de 180 dias da data do registro da incorporação, e ela ainda não se houver concretizado, deverão ser revalidadas todas as certidões apresentadas na incorporação (art. 33 da Lei 4.591/64).

OBSERVAÇÕES:

I - Os documentos ficarão arquivados no Cartório e deverão ter as firmas de seus subscritores reconhecidas por autenticidade ou assinatura eletrônica, nos documentos de ordem particular, exceção feita aos públicos;

II - Os documentos apresentados deverão ser originais;

III - A planilha de áreas (NBR 12721: 2006) e memorial descritivo devem trazer as firmas do proprietário/incorporador e responsável técnico reconhecidas por autenticidade ou assinatura eletrônica (artigo 822, inciso I do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina/ 2013).

IV - O MEMORIAL DE INCORPORACAO e MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO devem trazer a firma do proprietário/incorporador reconhecida por autenticidade ou assinatura eletrônica (artigo 822, inciso I do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina/ 2013).

V - Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art.198 da Lei 6.015/73.

VI - Modelos de requerimento e declarações disponíveis no setor de atendimento da serventia ou no site www.2ribc.com.br.

REVISADO em 09/02/2023

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC