

INSTITUIÇÃO (DIRETA) DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. A instituição do condomínio depende da prévia averbação da construção (art. 1085 do Código de Normas de Santa Catarina/2023).

2. O(s) proprietário(s) para o registro da instituição do condomínio, deve apresentar (art. 1086 do Código de Normas de Santa Catarina/2023):

a) memorial de instituição de condomínio, que poderá ser por instrumento público ou particular, subscrito por todos os proprietários, com a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam (art. 1332 do Código Civil).

É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização, bem como das confrontações externas das unidades autônomas (art. 1089 do Código de Normas SC/2023).

b) projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

c) quadros da NBR 12.721/2006 subscritos por um ou mais proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos;

Obs.: Firmas reconhecidas ou com certificado digital gov.br, e-Notariado, ICP-Brasil (arts. 762 e 792 do Código de Normas SC/2023).

3. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO (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 (art. 1088 do Código de Normas SC/2023).

4. DOCUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART, RRT ou equivalente) referente aos quadros NBR 12.721 e projeto arquitetônico (artigo 785 do Código de Normas da SC/ 2023).

5. 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).

Obs: Tratando-se de Projeto Legal Arquitetônico (Lei Municipal nº 4.060/2017 e Decreto nº 8.713/2017) não é necessário apresentar, pois tais informações já constam no mesmo.

6. No caso de Projeto Legal Arquitetônico ou Aprova Fácil, apresentar o parecer de aprovação expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Orçamentária (Lei Municipal nº 4.060/2017 e Decreto nº 8.713/2017).

6.1 Caso contrário, apresentar a 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.