



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR
QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Lei nº 4.591/64
(Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27 e CC, arts. 1.331 a 1.358 e arts.777 e 778 do CN/CGJ/SC)

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok (); Vinculada a guia _____; Central Indisp. ok().

I. REQUERIMENTO do registro de Instituição de Condomínio assinado pelo Instituidor com firma reconhecida.

Deve constar a **qualificação completa do instituidor e proprietário do terreno, solicitando o registro da instituição de Condomínio, que deve ter denominação (nome), número da matrícula** do terreno e a **descrição do imóvel** conforme consta do Registro Imobiliário (art.225,LRP), indicando sua origem (art.223,LRP); a **caracterização do prédio**, descrevendo o imóvel em linhas gerais; as unidades autônomas (descrição unitária privativa), a indicação das áreas de uso comum, e área total, observando-se o seguinte:

a) **Instituidores casados: ambos assinam o requerimento;** Caso contrário, deverá apresentar o instrumento de mandato (outorga uxoria, art. 1647 do CC), referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno;

b) **Se for pessoa jurídica**, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS) da Junta Comercial para comprovar os poderes do representante - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88.

c) **Se procurador** assinar o requerimento, anexar procuração particular (original com firma reconhecida) ou procuração pública (traslado ou certidão), **específica para o ato**. Código de Normas da CGJ/SC: Art. 489.

ATENÇÃO:

Se houve comercialização ou negociação de unidades na fase de construção

É OBRIGATÓRIO O REGISTRO PRÉVIO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (ART. 32 c/c 66, I, da Lei 4591/64).

A) SE HOVER INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA JÁ REGISTRADA:

- Apresentar o requerimento acima que enumere todas as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, desde que o plano inicial não tenha sido modificado (art. 777 do CN).

- Apresentar: instrumento – público (escritura) ou particular – de instituição de condomínio que caracterize e identifique o empreendimento e todas unidades autônomas; **havendo condomínio civil do terreno, é obrigatória a Escritura Pública de Instituição de Condomínio c/c Divisão Amigável** (art. 108 CC); **havendo promessa de permuta por área a ser construída, é necessária lavratura de Escritura Pública de Permuta Definitiva**, conjuntamente ou em seguida ao registro da Instituição, a fim de transmitir definitivamente a propriedade das unidades/terreno prometidos em permuta. Só após, poderão ser transmitidas a terceiros (art. 195 c/c 237 LRP).

- Apresentar certificado emitido pela prefeitura de conclusão da edificação (habite-se) e dar entrada em guia e protocolo para averbar a construção (requisito prévio ao registro da Instituição de Condomínio).

- Apresentar Convenção do Condomínio assinada por no mínimo 2/3 dos condôminos, observando requisitos art. 9º da Lei 4591/64, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio. Se houve venda ou promessa de cv/permuta de unidades, apresentar edital de convocação, ata e lista de presença assinada por no mínimo 2/3 dos condôminos, aprovando a convenção.

B) SE NÃO HOVER INCORPORAÇÃO PRÉVIA REGISTRADA:

- Apresentar o requerimento, cumprindo o item I acima;

- **Apresentar requerimento** de dispensa do registro da incorporação, atestando que **não houve, oferta ao público, comercialização ou negociação de unidades na fase de construção, sob responsabilidade;**

- Apresentar: instrumento – público (escritura) ou particular – de instituição de condomínio que caracterize e identifique o empreendimento e todas unidades autônomas; **havendo condomínio civil do terreno, é obrigatória a Escritura Pública de Instituição de Condomínio c/c Divisão Amigável** (art. 108 CC);

- Apresentar certificado emitido pela prefeitura de conclusão da edificação (habite-se) e dar entrada em guia e protocolo para averbar a construção (requisito prévio ao registro da Instituição de Condomínio).



**ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR**

- Apresentar Convenção do Condomínio assinada por no mínimo 2/3 dos condôminos (se não houve comercialização, basta a assinatura do incorporador), observar requisitos art. 9º da Lei 4591/64, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio.

- **Apresentar declaração, sob responsabilidade civil e criminal, de que não houve comercialização, negociação ou oferta a público de unidades em fase da construção do empreendimento.**

Nesse caso, se **NÃO HOUVER INCORPORAÇÃO PRÉVIA REGISTRADA**, apresentar, ainda:

b.1 - PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO – JOGO PLANTAS ORIGINAL aprovado pelo Município e assinado pelo profissional responsável e proprietário, com firma reconhecida. Se houve extravio do original de alguma planta, pedir cópia autenticada na Prefeitura, com aprovação e data.

*** Se Terreno de Marinha/acrescido de Marinha sob o regime de aforamento ou terreno que confronte com terras de Marinha: apresentar anuência da SPU (Secretaria de Patrimônio da União na Planta), atestando por meio de **CERTIDÃO** se o terreno interfere ou não em terras de marinha ou acrescido. Se interferir, a certidão deverá indicar a área total alodial e a área de marinha sob regime de aforamento. Nesse caso, a proprietária do imóvel é a União (art. 20, VII, CRFB/1988 c/c art. 1º, “a”, do Decreto-Lei nº 9.760 de 5-9-1946), e o detentor do domínio útil (foreiro), a parte interessada/instituidor, devendo, por isso, aquela anuir com a instituição de condomínio. **No caso de mera ocupação, é vedado o registro de incorporação ou de Instituição de Condomínio. Somente é possível a incorporação imobiliária ou instituição de condomínio edilício em terrenos total ou parcialmente inseridos em área de marinha sujeitos ao regime de aforamento.****

b.2 - Memorial Descritivo assinado por engenheiro responsável que deve constar a **localização** e as **confrontações**, áreas totais, comuns, privativas de cada unidade condominial (vagas de garagem, inclusive). E **DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64). **A localização e confrontação descritas no memorial devem conferir com as plantas aprovadas pela Prefeitura.**

Obs: O memorial deve descrever ainda, áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades, garagens inclusive. Fundamento legal: Art. 7º da Lei 4591/64; Art. 176, §1º, II, 'b' da LRP; Art. 746, §1º, II, 3), 'b', CNCGJSC

b.3 - PLANILHAS ABNT (assinadas pelo profissional responsável e Incorporador com firma reconhecida), 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 edifício, 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).

b.4 - DECLARAÇÃO, firmada pelo engenheiro responsável e instituidor, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que cada **vaga de garagem** comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando **se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos** (art.32, Lei 4.591/64) – com reconhecimento de firma. Declarar se as vagas são autônomas, de uso comum ou inclusas na área privativa acessória de cada apartamento (vinculada). Obs.: se autônomas ou de uso comum não podem ser vinculadas a qualquer unidade. Somente será vaga vinculada se inserida na área privativa acessória da respectiva unidade. Se somente houver vagas de uso comum, há que ter certidão da prefeitura específica autorizando o empreendimento sem vagas autônomas.

b.5 - ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ARTS originais e comprovantes de quitação referentes a planta/obra/projeto/planilhas e execução - norma abnt. 1272, art. 553 da CNR. **CN/CGJ/SC: Art. 618. Nos atos que envolvam projetos elaborados por profissionais registrados no Conselho de Engenharia e Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), é obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).**



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

E DECLARAÇÃO com firma reconhecida assinada pelo(s) engenheiro(s) responsável(is) pela obra (projeto, memoriais, planilhas abnt e execução) atestando que: o “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”; o ‘memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei’; a ‘discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão’; e a “declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos’, assim como as planilhas elaboradas conforme as determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conferem com o projeto aprovado na prefeitura e seu alvará de construção e habite-se, sendo esta expressão da verdade. Outrossim, a obra está inteiramente situada sobre o terreno com xxxm² matriculado sob n. xxxx, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo –SC.”

Fundamento: alíneas e), g), i) e p) – § 9º e 10 do artigo 32 da Lei 4591/64 e art. 1º e art. 176, § 1º, II, 3), a, da Lei 6.015/73, art. 1º da Lei 8.935/94 e art. 688 do Código de Normas.

c. Requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

OBSERVAÇÕES:

* **Os documentos serão apresentados em duas (2) vias, com as firmas do INSTITUIDOR E ENGENHEIRO RESPONSÁVEL reconhecidas. TODAS AS FOLHAS DO CADERNO DEVEM SER RUBRICADAS PELO INSTITUIDOR E ENGENHEIRO RESPONSÁVEL (art. 553, § 10, da CNNR, §1º do art. 32 da lei 4591/64 c/c art. 658, I, e 765, §1º, do CNCGJSC).**

* **Se já tiver condomínio com igual nome registrado, deverá ser alterado.** Princípio especialidade objetiva e segurança jurídica (arts. 1º, 196, 225 e 228 da Lei 6015/73).

* **Empreendimento em BOMBINHAS-SC:**

A) Respeito a **ÁREA MÍNIMA privativa das unidades autônomas: 70,00m²** (art. 157, LC 136/2011);

B) Acima de 12 unidades habitacionais: **Necessário apartamento de Zeladoria com área mínima de 30,00m²** (art. 157, §4º, LC 136/2011);

- Tal fato deve ser informado expressamente no caderno de instituição de condomínio (deve constar do instrumento particular de instituição, na convenção de condomínio e memoriais).

- Ainda, **deverá inserir a área relativa a tal apto zeladoria na ÁREA COMUM do empreendimento. Apto de Zelador deve pertencer a área COMUM e é de propriedade de todos os condôminos em comum.**

C) **VAGA GARAGEM: área mínima exigida para estacionamento, deverá ser de 2,50 x 5,00, com área mínima total de 12,50m²** (art.116, LC 136/2011);

* **Empreendimento em PORTO BELO-SC:**

A) **VAGA GARAGEM: área mínima exigida para estacionamento, deverá ser de 2,40m de largura; por 4,5m de comprimento, totalizando 10,80m²** (Art. 104, LC nº34/2011)

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.

Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.