

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
OFICIAL: FERNANDA SCHNAIDER

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (INSTRUMENTO PARTICULAR) – LISTA DE DOCUMENTOS EXIGÍVEIS CONFORME A LEI 4.591/64 E LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS 6.015/73

1. REQUERIMENTO (art. 221 da LRP)

No requerimento endereçado à Serventia fazendo constar:

- a) Qualificação completa do proprietário do imóvel, se pessoa jurídica constar a qualificação de seu representante legal;
- b) Descrição do imóvel ou ao menos o número da matrícula imobiliária;
- c) Solicitação expressa do **registro** da instituição e convenção de condomínio;
- d) Assinatura com firma reconhecida.

2. INSTRUMENTO PARTICULAR:

Instrumento particular de instituição de condomínio (art. 1332, CC, art. 7º, da Lei nº 4.591/64 e art. 221, II da Lei nº 6.015/73):

- a) Qualificação completa do proprietário, se pessoa jurídica constar a qualificação de seu representante legal;
- b) Descrição do imóvel, conforme matrícula imobiliária;
- c) Descrição do imóvel, das partes comuns e unidades autônomas, discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão, devendo constar inclusive as confrontações cada unidade;
- d) Indicação das coisas e áreas de uso comum;
- e) Pedido expresso de instituição nos termos da Lei nº 4.591/64 ou Código Civil;
- f) Destinação do empreendimento (residencial/comercial);
- g) Assinatura com firma reconhecida por VERDADEIRO do proprietário e duas testemunhas (art. 221, II, da Lei nº 6.015/73).

3. ROL DE DOCUMENTOS

3.1 Pessoa Jurídica

- a) cópia autenticada do contrato social consolidado, certidão simplificada da Junta Comercial atualizada; cópia autenticada RG e CPF do sócio administrador (art. 483, CNECJ/SC).

3.2 Pessoa Física

- a) certidão de nascimento/casamento atualizada (90 dias), cópia autenticada do RG e cópia do CPF (art. 484, CNECJ/SC);

3.3 Certidão atualizada da matrícula, negativa de ônus e ações reais pessoais e reipersecutórias, relativos ao imóvel se o imóvel ainda estiver registrado em outra serventia (validade de 30 dias).

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
OFICIAL: FERNANDA SCHNAIDER

3.4 Declaração sobre o número de veículos que a garagem do Condomínio comporta, e os locais destinados à guarda dos mesmos, acompanhada das plantas elucidativas, com a declaração se as vagas são vinculadas ou não as unidades de apartamentos e ainda se as mesmas se tratam ou não de unidades autônomas.

3.5 NBR 12.721 com firma reconhecida do engenheiro e do proprietário, e composto pelos seguintes quadros:

- Quadro I - Cálculo das áreas nos pavimentos e das áreas globais;
- Quadro II – Cálculo das áreas das unidades autônomas;
- Quadro III - Avaliação do custo global da construção e do preço por m² da construção;
- Quadro IV – Avaliação do custo da construção de cada unidade autônoma;
- Quadro V – Informações Gerais;
- Quadro VI – Memorial descritivo dos equipamentos;
- Quadro VII: Memorial descritivos dos acabamentos (dependências de uso privativo);
- Quadro VIII - Memorial descritivos dos acabamentos (dependências de uso comum);

3.6 Projetos arquitetônicos devidamente aprovados pelo município (art. 618, CNCGJ/SC).

3.7 ART/RRT referente à NBR e aos projetos arquitetônicos (art. 618, CNCGJ/SC).

3.8 Declaração de anuência/aprovação emitida IAN, necessária à aprovação do condomínio de edificações (art. 778 CNCGJ/SC).

4. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

4.2 Quanto a convenção esta deverá conter: a) qualificação do proprietário (se pessoa jurídica qualificação do representante); b) descrição do terreno e das unidades autônomas, discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão, devendo constar inclusive as confrontações cada unidade; c) destinação do empreendimento (residencial ou comercial); d) modo de usar as coisas e serviços comuns; e) quota proporcional e o modo de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias; f) forma de administração; g) modo de escolher o síndico; h) atribuições do síndico; i) definição da natureza gratuita ou remunerada das funções do síndico; j) competência das assembleias; h) modo e o prazo de convocação das assembleias; i) quorum para as deliberações e alteração da convenção; j) regimento Interno; l) fundo de reserva – a forma de contribuição para constituição; m) sanções a que estão sujeitos os condôminos; n) seguro do prédio; o) foro da Comarca de Navegantes p) assinatura com firma reconhecida por VERDADEIRO do proprietário e duas testemunhas. (arts. 1.332 e 1.334 do CC).