

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**  
**INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO – SEM INCORPORAÇÃO PRÉVIA**

**DOCUMENTOS**

O **requerimento** firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança ou firmado no balcão de atendimento da Serventia. Art. 791, § 2º do CNGCFE/SC.

- Deverá constar a qualificação completa dos proprietários, solicitando o registro da instituição de condomínio e registro da convenção.
- Se pessoa jurídica, verificar o administrador constante na certidão simplificada da Junta Comercial ou na Consulta ao Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da Receita Federal (art. 799 do CNGCFE/SC).
- Se casado, requerimento assinado por ambos ou anuência do cônjuge.

A **construção** está averbada na matrícula?

- Se não estiver, deverá ser apresentado a documentação necessária para averbação da construção (art. 1.085 e 1.087 do CNGCFE/SC).

**INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO** (art. 1.086, I, do CNGCFE/SC), público ou particular, subscrito por todos os titulares, em que conste a qualificação completa do proprietário, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, ou informação de que a descrição do terreno é aquela constante da matrícula do imóvel, indicando-se o respectivo número. (art. 1.086, §2º do CNGCFE/SC).

Deverá constar:

- origem;
- a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais, garagens inclusive;
- a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária) - cálculo das áreas das edificações;

O imóvel está descrito conforme consta na matrícula?

- Caso não esteja, apresentar retificação de área (art. 1.082, parágrafo único do CNGCFE/SC).
- Na falta ou divergência dos pontos cardeais apresentar **certidão de confrontantes** para a devida averbação.
- Havendo alteração de confrontantes, solicitaremos a retificação do memorial para que esteja de acordo com a certidão apresentada – exceto quando na abertura da matrícula não for necessário a menção desses confrontantes.
- Quando tratar-se de mais de um lote ou terreno, constante de matrículas distintas, é indispensável a unificação de imóveis, com a abertura de nova matrícula, conforme art. 1.084 do CNGCFE/SC.

**PROJETO DO EMPREENDIMENTO** (art. 1.086, II, do CNGCFE/SC) devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário.

- Constar no projeto os confrontantes do terreno e rosa dos ventos conforme matrícula ou certidão de confrontantes. Poderá ser apresentado mapa complementar sem aprovação da Prefeitura.

**DECLARAÇÃO**, acompanhada de **plantas elucidativas**, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos.

- Caso a informação já conste no instrumento de instituição a declaração é dispensada.

**QUADROS da NBR 12.721:2006 DA ABNT** (art. 1.086, III, do CNCGF/SC) subscritos por um ou mais proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, quando não apresentado memorial contendo todos os requisitos: Informações preliminares;  I;  II;  III;  IV-A, IV-B, IV-B1;  V;  VI;  VII;  VIII.

**ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART ou REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT** – referente à Planilha Cálculo NBR/ABNT.

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** 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. 1.088 do CNCGF/SC).

Não pode ser minuta da convenção.

A convenção deve ser registrada no Livro 3/Auxiliar, averbada na matrícula mãe e nas matrículas filhas (art. 1.090, §1º do CNCGF/SC).

Foi apresentada **anuência ambiental**?

Há necessidade de licença ambiental (itens 71.11.01 e seguintes):

a) Em qualquer caso de parcelamento do solo;

b) Para registro de incorporação ou instituição de condomínio para casas e edifícios residenciais, **com mais de 10 unidades**, apenas quando o interessado não conseguir comprovar que o imóvel possua sistema de **coleta e tratamento de esgoto**.

a) Até 10 casas geminadas, independentemente de estarem todas interligadas ou separadas, não exigiremos a licença ambiental.

b) Será interpretado apenas para condomínio edilício vertical (dois ou mais blocos de apartamentos ou salas – unidades autônomas).

c) Conjuntos Habitacionais destinados à população de baixa renda, **com mais de 50 unidades**.

d) Para registro de incorporação ou instituição de condomínio comercial ou misto (residencial e comercial), **com mais de 2.000 m<sup>2</sup>**, apenas quando o interessado não conseguir comprovar que o imóvel possua sistema de **coleta e tratamento de esgoto**.

Dispensa da certidão ambiental: Dispensaremos a apresentação da certidão quando atendidos os termos da resolução CONSEMA, 250/2024 (71.11.01 e seguintes). Há necessidade, portanto, que a certidão/projeto da Águas de Joinville mencione “**coleta e tratamento de esgoto**”, não sendo suficiente mencionar apenas a “coleta”.

A validade da licença ambiental deve ser um dos requisitos analisados pelo Município no momento da concessão do alvará de construção e da CCO.

Resolução CONSEMA 250/2024 - Art. 1º – Listagem das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental no estado de Santa Catarina - <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=463083>

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide registro de **Alienação Fiduciária**?

Quando houver registro de alienação fiduciária no imóvel, solicitaremos o **cancelamento do ônus** ou a **anuência do credor** para o registro da instituição de condomínio.

O memorial foi apresentado em mídia eletrônica (e-mail) - art. 827 do CNCGF/SC.