

	CHECKLIST	Código: CKL ATD 030
	ATENDIMENTO	Data: 05/10/2017
	INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SEM INCORPORAÇÃO PRÉVIA	Versão: 0
		Página: 1 de 1

1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:

1	()	Requerimento firmado pelos proprietários com qualificação completa (Pessoa Física: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF e endereço. Pessoa Jurídica: Razão Social, CNPJ, sede social, qualificação completa do representante da empresa - nome, nacionalidade, estado civil profissão, RG, CPF e endereço). Obs1: Para fins de comprovação de representação, apresentar: contrato social ou alteração contratual e certidão da junta comercial ou de breve relato (90 dias). Caso o requerente seja representado por procurador, deverá ser apresentada certidão ou fotocópia autenticada que comprove poderes para tanto (se instrumento particular, apresentar a procuração original com firma reconhecida por autenticidade); Obs2: Mencionar os dados da procuração no requerimento: data de lavratura, n.º do livro e folhas, bem como o nome do tabelionato que lavrou - Cidade/Estado); Obs3: Requerimento deve ser reconhecido por semelhança. Se os requerentes forem casados, ambos deverão assinar - reconhecido por semelhança; Obs4: Além do registro da Instituição de Condomínio no livro 2 - Registro Geral (Lei 4.591/64), poderá ainda ser requerido o registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 - Registro auxiliar, assim como a averbação da inscrição imobiliária das unidades (único requerimento);
2	()	Caso a construção não esteja averbada na matrícula, deverão ser apresentados os documentos necessários para a averbação da construção, quais sejam: - Requerimento mencionando o valor da construção. - Certidão de conclusão de obra – CCO, expedida pela PMJ. - CND do INSS específica para fins de registro de imóveis. - Guia do FRJ recolhida (emitida no setor de atendimento da serventia). Obs.: Se na Certidão de conclusão de obras - CCO não for mencionado o número da edificação, é necessária a apresentação de certidão específica para fins de complemento de registro.
3	()	Caso seja de interesse neste momento a averbação da inscrição imobiliária das unidades, deve ser apresentada certidão de inscrição imobiliária emitida pela Prefeitura Municipal das unidades a serem abertas matrículas;
4	()	Instrumento particular/público de instituição de condomínio, devidamente assinada pelos proprietários e responsável técnico (ambas por semelhança) ou escritura pública de instituição de condomínio; Obs1: Se instrumento particular, as folhas do instrumento deverão estar rubricadas pelos proprietários e responsável técnico; Obs2: Além dos requisitos obrigatórios, mencionar a descrição do imóvel (terreno) no instrumento, das áreas alienáveis e inalienáveis, bem como das unidades (área privativa, área comum, área total, fração ideal do solo e equivalência em m2);
5	()	Projeto Legal (todas as pranchas), devidamente aprovado pelo Município de Joinville, assinado pelos proprietários e responsável técnico; Obs1: Deve constar no projeto os confrontantes do terreno e rosa dos ventos, conforme matrícula ou certidão de confrontantes; Obs.2: Não havendo indicação de confrontantes no projeto legal, poderá ser <u>providenciado projeto arquitetônico complementar, dispensando-se neste, aprovação da municipalidade;</u>
6	()	Planilha de Cálculo NBR 12.721/2006, devidamente assinado pelos proprietários e responsável técnico (quadros I, II, III, IVA, IVB ou IVB ¹ , V, VI, VII e VIII);
7	()	ART ou RRT – Referente ao projeto arquitetônico, execução da obra e planilha de cálculo NBR 12.721; Obs1: deve ser apresentado o comprovante de pagamento e/ou espelho do mesmo;
8	()	Declaração de vaga de garagem, acompanhadas de plantas alucidativas, informando o número de veículos que elas comportam e sua localização, se estão ou não vinculadas às unidades autônomas, devidamente assinada e reconhecida por semelhança; ou declaração informando que o empreendimento não possui vagas de garagem. Obs1: As referidas informações poderão ser incluídas no instrumento particular de instituição de condomínio;
9	()	Autorização Ambiental expedida pela FATMA; Obs1: De acordo com as Resoluções 98/2017 e 99/2017, é necessário apresentar a certidão de Licenciamento Ambiental ou então dispensa expressa pelo órgão competente, em todos os empreendimentos, haja vista o Registrador não possuir meios para confirmar a implantação de esgoto sanitário no local da edificação. Além disso, a autorização é necessária também nos empreendimentos que tiver 2 ou mais blocos; Obs2: Se a <u>mesma foi apresentada no Registro da Incorporação, não precisa reapresentar;</u>
10	()	Instrumento particular/público de Convenção de Condomínio, devidamente assinado pelo proprietário, bem como por 2/3 dos condôminos (todas por autenticidade); Obs1: Além dos requisitos obrigatórios, mencionar a descrição do imóvel no instrumento, bem como das unidades (área privativa, área comum, área total, fração ideal do solo e equivalência em m2);

2 - OBSERVAÇÕES RELEVANTES:

1	()	Requerimento deve ser apresentado solicitando o registro da instituição de condomínio conforme preceitua a Lei 4.591/64;
2	()	Se a construção não estiver averbada, apresentar documentação específica (Av. Construção ou Aumento);
3	()	Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente ou com dados incompletos, deverá ser averbado os itens necessários (carteira de identidade com órgão e estado que expediu, CPF, estado civil, regime de bens, retificação da data de nascimento/casamento), apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e fotocópia autenticada dos documentos a serem averbados; Obs1: Caso o imóvel já possua atuais confrontantes, estes deverão ser averbados, apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e certidão da PMJ – Original; Obs2: Se houver divergência dos confrontantes (entre matrícula do imóvel, projeto e demais documentos), providenciar certidão oficial para a averbação dos atuais confrontantes;

3 - ATENÇÃO:

1 ()

4 - IMPORTANTE:

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação, esclarecimentos ou prévio registro/averbação de outro tipo de ato.