

LISTAGEM DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE:

### INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO COM INCORPORAÇÃO PRÉVIA

- 1) Requerimento endereçado ao 3º Registro de Imóveis de Joinville, com qualificação completa dos proprietários/incorporadores/instituidores, com a indicação do número da matrícula ou transcrição (número, livro e folhas) e circunscrição de origem do imóvel, e assinatura devidamente reconhecida por semelhança ou na presença de uma escrevente, no balcão de atendimento desta serventia;
  - A qualificação completa compreende:
    - ✓ Quando for pessoa física: o nome completo (sem abreviações), nacionalidade, data de nascimento, filiação, profissão, RG, CPF e endereço residencial e eletrônico, estado civil (sendo casado, deverá informar o regime de bens e data do casamento, bem como a qualificação completa do cônjuge), existência ou não de união estável (se for o caso) com a indicação da qualificação completa do convivente;
    - ✓ Quando for pessoa jurídica: Razão Social, CNPJ, sede social, endereço eletrônico, com a indicação da qualificação completa do representante legal da empresa (vide item acima);
  - Obs.1:** Para fins de comprovação da representação de pessoa jurídica, 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 público) ou a original de instrumento particular de mandato, com assinatura reconhecida por autenticidade;
  - Obs.2:** Deverá ser mencionado no requerimento os dados da procuração/substabelecimento (data de lavratura, n.º do livro e folhas, bem como o nome do tabelionato que lavrou - Cidade/Estado);
  - Obs.3:** Se os requerentes forem casados, ambos deverão requer/assinar o requerimento;
  - Obs.4:** Além do registro da Instituição de Condomínio no livro 2 - Registro Geral, deverá ser requerido o registro da Convenção de Condomínio no Livro 3 – Registro auxiliar;
- 2) Caso a construção não esteja averbada na matrícula ou transcrição, deverão ser apresentados os documentos necessários para a averbação da construção, quais sejam (vide listagem de averbação de edificação):
  - Requerimento mencionando o valor da construção.
  - Certidão de conclusão de obra – CCO, expedida pela PMJ;
  - CND do INSS específica para fins de averbação no registro de imóveis;
  - Guia e comprovante de pagamento do FRJ legíveis (emitida no setor de atendimento da serventia);

**Obs.:** Se na Certidão de conclusão de obras - CCO não for mencionado o número da edificação, será necessária a apresentação de certidão de inscrição imobiliária (que possui o número da edificação) ou certidão de numeração, 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 em que serão abertas as matrículas;

4) Instrumento público ou particular de Convenção de Condomínio, devidamente assinado pelos proprietários de 2/3 das frações ideias, devidamente reconhecida a assinatura por semelhança;

**Obs.1:** Se instrumento particular, as folhas do instrumento deverão estar rubricadas pelos proprietários e responsável técnico;

**Obs.2:** Além dos requisitos legais obrigatórios constantes na Lei nº. 4.591/64 e no Código Civil/02, mencionar a descrição do imóvel no instrumento, bem como das unidades (área privativa, área comum, área total, fração ideal do solo e equivalência em m<sup>2</sup>);

**Obs.3:** não poderá ser a minuta da convenção de condomínio.

5) Autorização/Licença Ambiental nos seguintes casos:

a) 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.

**Obs.:** Até 10 unidades autônomas habitacionais, independentemente de estarem todas interligadas ou separadas, não será necessário apresentar licença ambiental.

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

c) 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.

**Obs.:** Se a licença já foi apresentada quando do registro da incorporação imobiliária, não precisará ser reapresentada.

#### **OBSERVAÇÕES:**

- ❖ Como já existe o prévio registro da incorporação imobiliária, fica dispensada a apresentação do instrumento particular/público de instituição de condomínio, devendo apenas constar no requerimento citado acima, a identificação das unidades instituídas, com remissão à documentação arquivada junto ao registro da incorporação imobiliária;

**IMPORTANTE: A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como parâmetro genérico, podendo ser necessário solicitar outros documentos para análise e posterior registro.**