

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE  
**GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER**  
REGISTRADORA  
CPF: 835.645.869-20  
Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro  
Rio do Oeste - Santa Catarina  
Fone (47) 3543-0914 e-mail: [registoriodoeste@gmail.com](mailto:registoriodoeste@gmail.com)

**CHECK LIST – INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.**

Nota de Entrega \_\_\_\_\_ Protocolo \_\_\_\_\_

Conferido por \_\_\_\_\_ em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**APÓS A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS PODERÃO SER EXIGIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES EM RAZÃO DAS PECULIARIDADES DE CADA TÍTULO.**

1. **REQUERIMENTO**, assinado pelo incorporador, com firma reconhecida, solicitando o registro da Instituição/Registro da convenção (pode ser incluso no memorial) observando-se o seguinte:
  - 1.1. Se pessoa física: se os cônjuges forem incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandado 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, se não forem, ao mesmo tempo incorporadores.
  - 1.2. Se pessoa jurídica: o requerimento deverá estar instruído com contrato social (ou cópia reprográfica autenticada), devidamente registrado na Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada (simplificada – 30 dias) dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário(a)s do requerimento.
2. **CERTIDÕES NEGATIVAS** (referentes ao proprietário e ao incorporador - art. 32, b, da Lei 4.591/64).
  - 2.1 Certidão Conjunta da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil);
  - 2.2 Da Justiça do Trabalho;
  - 2.3 Da Justiça Federal (cível e criminal e juizado especial);
  - 2.4 Da Fazenda Estadual;
  - 2.5 Da Justiça comum Estadual (cível, criminal e juizado especial);
  - 2.6 Certidão Negativa de Tributos Municipais;
3. **CERTIDÕES DO IMÓVEL:**
  - 3.1. Certidão Negativa de Tributos Municipais (art. 32, b, da Lei 4.591/64)
  - 3.2. Certidão Negativa de ônus e ações do Registro de Imóveis. (art. 32 b e c, da Lei 4.591/64)
4. **PROJETOS:**
  - 4.1. Projeto Arquitetônico, Hidro-sanitário, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e suas respectivas ART's de projeto e execução, em via original ou cópia

autenticada. (art. 32, d, da Lei 4.591/64). (se já houver a incorporação registrada não haverá necessidade de apresentar tais documentos novamente).

**5. QUADROS DA NBR 12.721/2006:**

5.1. Folha preliminar e Quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR 12.721/2006 e assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário (com firmas reconhecidas). Necessária a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do engenheiro responsável pela elaboração dos Quadros. (art. 32, g e h, da Lei 4.591/64). (se já houver a incorporação registrada não haverá necessidade de apresentar tais documentos novamente).

**6. HABITE-SE** – Original ou cópia autenticada.

**7. DECLARAÇÃO SOBRE VAGAS DE GARAGEM.** (se já houver a incorporação registrada não haverá necessidade de apresentar tal declaração novamente, salvo se não foi exigida na época da incorporação).

**8. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO,** quando o incorporador não for o proprietário. Ocorre quando o proprietário outorga ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais de terreno.

**9. LAP (Licença Ambiental Prévia), LAI (Licença Ambiental de Instalação) e LAO (Licença Ambiental de Operação) ou CCA (Certidão de Conformidade Ambiental),** este documento é obrigatório independentemente do tamanho do empreendimento.

Observações. Deverá ser apresentado o Instrumento Público ou Particular de Instituição, Divisão e Especificação de Condomínio, Instrumento Público ou Particular de Convenção de Condomínio e Instrumento Público ou Particular de Regimento Interno.

A Instituição deverá conter as seguintes informações:

1. Descrição do proprietário/incorporador;
2. Descrição do terreno onde foi erguida a edificação;
3. Descrição da Edificação conforme averbação no Registro de Imóveis;
4. Descrição da Obra;
5. Declaração sobre vagas de garagem (se necessário);
6. Descrição das unidades autônomas (número da unidade, andar, área privativa, área comum, fração de solo);
7. Descrição das coisas comuns;
8. Requerimento (no texto ou requerimento separado).

• **Emolumentos:**

Incorporação e Instituição de Condomínio (inserir a quantidade de unidades);

Averbação sem valor para as alterações de dados do imóvel e das partes;

Selos (certidões + selos de transporte, se houver)

**Atenção** para o art. 84, da Lei 755/2019.

**Observações:**

---

---

---

---

---