**Texto

Descrição gerada automaticamente**

**PROTOCOLO:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (COM INCORPORAÇÃO ANTERIOR)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente requerimento?**  - A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.  - Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **2.1 Foi apresentado o requerimento para registro da instituição de condomínio?**  - No requerimento deve conter: (a) a qualificação completa do interessado; (b) a identificação do número da matrícula; (c) o pedido expresso de registro da instituição do condomínio; (d) a declaração de que permanecem inalteradas as especificações do empreendimento constante na incorporação imobiliária registrada; e (e) a assinatura do interessado.  Fundamento: artigos 13 e 222 da Lei 6.015/1973.  - Após a emissão do habite-se, o incorporador deve requerer a averbação da construção e o registro da instituição de condomínio. Caso o incorporador não requeira, o construtor deve fazê-lo. Na omissão do incorporador e do construtor, os atos podem ser requeridos por qualquer um dos adquirentes de unidade autônoma.  Fundamento: artigo 44 da Lei 4.591/1964.  - Para o registro da instituição de condomínio é desnecessária a anuência dos condôminos.  Fundamento: artigo 777, parágrafo 2º do Código de Normas da CGJ/SC.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973.  - Caso seja assinado digitalmente, deve ser utilizado um certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou do *e*-Notariado.  Fundamento: artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória 2.200-2/2001, artigo 12 do Provimento 89/2019 do CNJ e artigos 9º, parágrafo 5º e 29 do Provimento 100/2020 do CNJ.  **2.2 Foi apresentado o instrumento particular OU instrumento público com a descrição do empreendimento em conformidade com o registro da incorporação imobiliária?**  - Se for instrumento particular deverá conter o reconhecimento por autenticidade da instituidora, em atenção ao artigo 822, I do CN-CGJ/SC.  - Na descrição do empreendimento deverá conter os requisitos do artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro, quais sejam: I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terrenos e partes comuns; III – o fim a que as unidades se destinam. |  |  |
| 3 | **Caso o interessado seja representado por procurador no requerimento, foi apresentada a procuração?**  - A procuração deve conferir poderes específicos para o ato a ser realizado e a identificação dos imóveis.  Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º, do Código Civil - CC.  - A procuração pode ser apresentada em instrumento público ou particular, na via original ou em cópia autenticada.  - Caso a procuração seja particular, deve conter o reconhecimento de firma do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.  - Caso a procuração seja pública, lavrada em Santa Catarina, devemos conferir apenas a autenticidade por meio de consulta ao selo digital de fiscalização. A eficácia da procuração deve ser presumida se o ato foi praticado pelo procurador antes do termo final estipulado ou se a procuração foi pactuada por prazo indeterminado. A confirmação da eficácia será excepcional, somente se houver fundada dúvida, e deverá ser realizada por meio de certidão atualizada, de inteiro teor ou específica, a ser providenciada pelo interessado.  - Para as procurações públicas lavradas em outros Estados da Federação, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade e eficácia por *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da autenticidade e, se for o caso, da eficácia.  Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigo 355, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC.  - A representação das pessoas jurídicas deve ocorrer, sempre, por meio de seus administradores (nos limites do contrato social/estatuto) ou por procuradores da sociedade (nos limites da procuração outorgada pela sociedade, que deverá indicar os poderes específicos e a identificação do imóvel).  - Não podem ser aceitas procurações em que sócios administradores se fazem representar, pessoalmente, nem devem ser aceitas procurações onde a sociedade, mesmo que por seu administrador, outorga poderes de administração ampla a terceiro.  Fundamento: artigo 1.018 do CC. |  |  |
| 4 | **Caso o interessado seja pessoa jurídica, representada no requerimento por um de seus administradores, foi apresentado o documento hábil a comprovar seu poder de administração?**  - A comprovação pode ser realizada por meio de: (a) certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, quando tratar-se de sociedade empresária; ou (b) de certidão específica expedida pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, quando tratar-se de sociedade despersonificada; ou, ainda (c) consulta ao Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da Receita Federal.  - Havendo mais de um administrador, bastará a assinatura de qualquer um deles.  - Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigos 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 5 | **A edificação ou a implantação, no caso de condomínio de lotes, já está averbada na matrícula?**  - Caso contrário, deve ser averbada anteriormente ao registro da instituição.  - Os documentos para a averbação da edificação ou da implantação devem ser conferidos com base no roteiro de conferência específico. No caso de condomínio de lotes deve-se substituir a certidão de habite-se pela certidão de implantação, os demais itens de conferência são os mesmos.  Fundamento: artigo 246, parágrafo 1º c/c artigo 167, inciso II, 4 da LRP e artigos 692-A, 776, 777 e 779 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 6 | **Foi apresentada a licença ambiental de operação (LAO) expedida pelo órgão competente (FLORAM ou IMA)?**  - Em alguns casos pode ser apresentada a declaração de atividade não constante (DANC) ou a certidão de conformidade ambiental (CCA), ambas emitidas pelo órgão ambiental.  - A LAO, DANC ou CCA devem estar vigentes na abertura do protocolo da instituição de condomínio e deve ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.  - Quando na LAO constar uma condicionante de validade que dependa de averbação na matrícula do imóvel (ex. averbação de compensação ambiental), o prazo estipulado para a inscrição deve ser observado pelo registrador e, caso vencido, deve ser exigida a averbação.  Fundamento: artigo 778 do CNCGJ/SC e Decisão exarada no Pedido de Providências dos autos nº 0001421-06.2015.8.24.0600, que originou a expedição da Circular 99/2016 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina - CGJ/SC.  - Nos casos de instituição de condomínio de casas geminadas ou isoladas, com no máximo 3 (três) unidades, não é necessário o licenciamento ambiental.  Fundamento: Ofício 1.333/2016 expedido pela FLORAM. |  |  |
| 7 | **Foi apresentada a relação das inscrições imobiliárias individualizadas das unidades autônomas do condomínio?**  - Caso não seja apresentada, devemos acessar o programa de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e gerar a relação das inscrições.  - Caso a PMF ainda não tenha gerado as inscrições imobiliárias para as unidades autônomas, devemos abrir as matrículas sem as inscrições imobiliárias.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, 3, alínea “a” da LRP e artigo 674, inciso I, alínea “c” do CNCGJ/SC. |  |  |
| 8 | **Foi apresentada a convenção do condomínio?**  - A convenção de condomínio poderá ser registrada no Livro 3/RA desde o registro da incorporação imobiliária.  - Havendo somente registro da minuta da convenção, o instituidor deverá registrar a convenção definitiva no momento do registro da instituição do condomínio.  - Após o registro da convenção de condomínio no Livro 3/RA, devemos averbar na matrícula do condomínio e em cada uma das matrículas das unidades, caso abertas, o número do seu registro, para publicidade aos adquirentes.  - A convenção de condomínio, quando formulada em título autônomo, deve ser apresentada em protocolo separado, com o respectivo pagamento dos emolumentos, devendo constar no protocolo (Livro 1) o condomínio como interessado.  - Quando lavrada por escritura pública juntamente com a instituição de condomínio, pode permanecer em protocolo único.  - Devemos conferir a convenção com base no roteiro de conferência específico.  - Quando se tratar de registro de instituição parcial de condomínio não é necessário exigir o registro da convenção definitiva ou a declaração expressa mencionada no parágrafo anterior.  Fundamento: artigos 728, 1.088, 1.090, parágrafo 1º, e 1.096, parágrafo 6º, do CN/GJ-Extra. |  |  |
| 9 | **Os incorporadores são proprietários do imóvel?**  - Devemos conferir se os incorporadores são proprietários do imóvel, tendo em vista que em diversas incorporações a capacidade para incorporar surge com o registro de um compromisso de permuta ou de compra e venda, que devem ser cumpridos antes do registro da instituição de condomínio e abertura das matrículas das unidades autônomas.  Fundamento: artigos 172, 195 e 237 da LRP. |  |  |
| 10 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - Caso seja necessário, devem ser apresentados o requerimento e o documento hábil em protocolo separado.  Fundamento: artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2 e 213, inciso I, alínea “g” da LRP.  - A complementação de dados de especialidade subjetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único por pessoa ou casal, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas  Fundamento: artigos 706, parágrafo 6º, 713, parágrafos 8º e 9º, do CN/CG-Extra. |  |  |
| 11 | **Consta na matrícula originária ônus reais e/ou ações judiciais?**  - Em regra, todos os ônus e ações devem ser transportados para as matrículas abertas.  - As averbações de transporte devem ser realizadas sem a cobrança de emolumentos.  Fundamento: artigo 666 do CNCGJ/SC.  - Patrimônio de Afetação: O patrimônio de afetação não deve ser transportado para as unidades prometidas ou transferidas para terceiros que não sejam objetos de garantia de financiamento para construção do empreendimento, visto que a afetação foi extinta automaticamente com o preenchimento dos requisitos legais. Ademais, no momento da instituição, pode o instituidor requerer o cancelamento integral da afetação, mesmo com unidades ainda não comercializadas, desde que as obrigações com a instituição financiadora do empreendimento estejam quitadas. Nesta hipótese será realizada uma averbação na matrícula do empreendimento, evitando assim os custos do selo de fiscalização para o transporte da afetação.  Fundamento: artigo 31-E, inciso I e parágrafos 1º e 2º da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 12 | **Nos documentos apresentados consta alguma indicação sobre a instituição do regime de multipropriedade?**  - Caso conste, devemos conferir se todos os requisitos previstos na Lei 13.777/2018 foram preenchidos.  - A multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.  - A multipropriedade deve ser instituída por meio de registro, realizado após o registro da instituição do condomínio edilício.  Fundamento: artigos 1.358-B a 1.358-U do CC. |  |  |
| 13 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.  - Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.  Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - Registro (fixo + adicional por lote):  Fundamento: artigo 70 da Lei Complementar 755/2019 e itens 2.4 e 2.4.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Abertura de Matrícula:  Fundamento: item 1.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC e artigo 773 do CNCGJ/SC.  - Averbação da Edificação ou da Implantação do Condomínio de Lotes e da Convenção Definitiva: Observar regras contidas nos roteiros de conferência específicos.  - Cancelamento de Protocolo: Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.  Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente.  - O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 14 | **O procedimento foi qualificado negativamente?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_