

DOCUMENTAÇÃO PARA REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA **(Art. 33 da Lei Federal nº 4.591/64)**

*Art. 33 da Lei Federal nº 4.591/64: O registro da incorporação será válido pelo prazo de **180 dias**, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.*

O PROCESSO DE REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADO NA SEQUÊNCIA ABAIXO, COM ATUALIZAÇÃO DA SEGUINTE DOCUMENTAÇÃO:

1. REQUERIMENTO em que conste a qualificação completa do incorporador solicitando a revalidação da incorporação imobiliária.

a) se os cônjuges forem os 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 mandato referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge.

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada (ou eletrônica) do contrato social devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado, nos termos do art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário (a)(s) do requerimento.

Obs.: As firmas lançadas no requerimento devem ser reconhecidas por autenticidade, nos termos do artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/73 e artigo 822, inciso I do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/ 2013.

2. CERTIDÕES NEGATIVAS referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

2.1. FEDERAIS (art. 32, b, da Lei Federal nº 4.591/64):

a) De Tributos Federais Administrados pela Receita Federal;

b) Relativa a Ações da Justiça do Trabalho e a Certidão Nacional de Débitos Trabalhistas;

c) Da Justiça Federal (ação cível, feitos da fazenda e criminal) **Obs.:** se pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal.

2.2. ESTADUAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) Da Fazenda Estadual;

b) Da Justiça Comum Estadual (ação cível, feitos da fazenda, falência e concordata e criminal). **Obs.:** se pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal.

2.3. MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) Relativa ao Imóvel;

b) Relativa a Tributos Diversos;

2.4. CND-certidão negativa de débitos do INSS (art. 32, f, da Lei 4.591/64): Do titular de direitos sobre o terreno, e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada. Em se tratando de pessoa física e estando enquadrada no artigo 15, parágrafo único c/c com o artigo 47, inciso I, letra "b" da Lei Federal n.º 8212/91, apresentar a Declaração de Regularidade do Contribuinte Individual (expedida através do NIT-Número de Identificação do Trabalhador). Caso contrário,

apresentar declaração, com firma reconhecida, que não é contribuinte obrigatório da Previdência Social, conforme artigo 1º, parágrafo 4º da Portaria PGFN / RFB nº 1751, de 02.10.2014.

2.5. REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, b e c, da Lei 4.591/64):

a) Negativa de Ônus e Ações,

b) Integrantes do histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei 4.591/64), abrangendo os últimos vinte (20) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros.

2.6. TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) Negativa de Protesto de Títulos.

Obs.: As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho, do Tabelionato de Protesto de Títulos e as de impostos municipais e estaduais, deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição, onde se localiza o imóvel incorporado, nos termos dos artigos 767 e 768 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/ 2013.

3. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA fornecido por estabelecimento de crédito (Banco) que opere no país, há mais de cinco (5) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, "o", da Lei 4.591/64).

4. Alvará de construção (art. 32, § 10, da Lei 4.591/67).

5. Licença do órgão ambiental competente (FATMA), nos termos do artigo 778 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/ 2013 (para projetos arquitetônicos aprovados à partir de 19.05.2014).

OBSERVAÇÕES:

1. Os documentos ficarão arquivados na Serventia e deverão ter as firmas de seus subscritores reconhecidas por autenticidade nos termos do artigo 822, inciso I do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina/ 2013, nos documentos de ordem particular, exceção feita aos públicos;

2. As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos;

3. Se alguma das certidões citadas no item 2 for POSITIVA (art. 769 do CNECJSC/ 2013), apresentar:

a) certidão narrativa e fotocópia autenticada pelo cartório judicial da petição inicial da ação;

b) declaração do incorporador de que tal ação não tem referência com o imóvel onde será feita a incorporação e de que possui outros imóveis que possam garantir eventual execução (juntando provas; certidões de inteiro teor dos imóveis).

4. Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro será analisado, nos termos do art.198 da Lei Federal nº 6.015/73.

REVISADO em 06/08/2018

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC