

DOCUMENTAÇÃO PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
(Lei Federal nº 4.591/64 e art. 765 e seguintes do Código de Normas da
Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013)

O PROCESSO DE INCORPORAÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADO NA SEQUÊNCIA ABAIXO:

1. MEMORIAL/REQUERIMENTO em que conste a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária de acordo com o quadro IV.B ou IV.B1 da NBR 12721:2006) e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

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. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

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(s) do requerimento.

Obs.: As firmas lançadas no memorial/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. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO ou de contrato de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, com o consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da Lei 4.591/64).

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

3.1. 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.

3.2. 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.

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

a) Relativa ao Imóvel;

b) Relativa a Tributos Diversos;

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

4. Constar no memorial de incorporação as DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS de terreno e de partes comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária, com as unidades autônomas que a elas corresponderão, nos termos dos artigos 1º, 8º e 32, alínea "i", da Lei 4.591/64.

5. MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (que deverá conter os requisitos do art. 9º, da Lei 4.591/64 e artigo 1.334 do Código Civil de 2002) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, "j", da Lei 4.591/64).

6. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação, assinada pelo incorporador e pelo profissional responsável pela obra, com as firmas reconhecidas (art. 32, I e § 9º da Lei 4.591/64).

7. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO quando o incorporador não for o proprietário. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c art. 32, "m", da Lei 4.591/64).

8. DECLARAÇÃO expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência - 180 dias (art. 32, "n", da Lei 4.591/64).

9. DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos

apartamentos, assinada pelo incorporador e pelo profissional responsável pela obra, com as firmas reconhecidas (art. 32, “p” e § 9º da Lei 4.591/64).

10. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART ou REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - RTT com o comprovante de quitação, conforme determina o artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

11. Apresentar certidão expedida pela municipalidade informando acerca da existência ou inexistência de solo criado, TPC - Transferência de Potencial Construtivo, ICAD- Índice Construtivo Adicional para Desapropriações e ICON- Índice de Confortabilidade de Obra para Desapropriações, no respectivo projeto arquitetônico. Caso conste outorga onerosa dos potenciais construtivos, a certidão deverá especificar o valor e a área outorgada, a fim de ser averbada à margem da matrícula imobiliária (art. 28 e seguintes, da Lei 10.257/01).

Obs: Tratando-se de Projeto Legal Arquitetônico (Lei Municipal nº 4.060/2017 e Decreto nº 8.713/2017) não é necessário apresentar, pois tais informações já constam na planta.

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

13. Licença do órgão ambiental competente (para projetos arquitetônicos aprovados à partir de 19.05.2014), nos termos do artigo 778 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/ 2013, Resolução CONSEMA- Conselho Estadual do Meio Ambiente nº 88 de 01.04.2016 e Anexo III, Item 71, da Resolução CONSEMA nº 14 de 14.12.2014.

14. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte (art. 32, “d”, da Lei 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT-NBR 12.721/2006):

a) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da Lei 4.591/64);

b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da Lei 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 32, g, da Lei 4.591/64);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma da alínea “m”, do artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, “h”, da Lei Federal nº 4.591/64).

d) No caso de Projeto Legal Arquitetônico, apresentar o parecer de aprovação expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Orçamentária, nos termos da Lei Municipal nº 4.060/2017 e Decreto nº 8.713/2017.

15. Apresentar declaração de substituição de pranchas expedida pela municipalidade, certificando o conjunto completo de pranchas válidas para o Edifício xxx (número da prancha e data de aprovação ou substituição), a fim de comprovar o projeto completo e vigente aprovado pela municipalidade, em obediência ao Princípio da Segurança Jurídica.

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.** Os documentos que instruem o requerimento de registro deverão, sempre que possível, vir no original; porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original (art. 766 do CNUJSC/ 2013).
- 3.** As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos;
- 4.** Se alguma das certidões citadas no item 3 for POSITIVA (art. 769 do CNUJSC/ 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).
- 5.** 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 19/09/2022

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC