

ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
(Lei Federal nº 4.591/64 e art. 1.070 e seguintes do Código de Normas SC/ 2023)

1. MEMORIAL/REQUERIMENTO:

a) qualificação do incorporador e proprietário do terreno, requerendo o registro da alteração/retificação da incorporação imobiliária, esclarecendo exatamente em quais pontos está sendo retificada, a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel, as unidades autônomas, as áreas de uso comum, de acordo com o quadro IV.B ou IV.B1 da ABNT NBR 12721:2006

b) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; ou se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei n. 4.591/64, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores (art. 1.071, I, do Código de Normas SC/2023).

c) se pessoa jurídica, anexar certidão simplificada atualizada e contrato social expedidos pela Junta Comercial, no qual conste o nome do sócio representante da empresa (art. 306 e 799 do Código de Normas SC/2023).

Obs.: Firmas reconhecidas ou com certificado digital gov.br, e-Notariado, ICP-Brasil (arts. 762 e 792 do Código de Normas SC/2023).

2. 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.

3. MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (com os requisitos do art. 9º, da Lei 4.591/64 e artigo 1.334 do Código Civil de 2002) que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns da edificação, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, "j", da Lei 4.591/64), caso tenham sido alteradas.

4. DECLARAÇÃO acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, assinada pelo incorporador e pelo profissional responsável pela obra, com as firmas reconhecidas ou certificado digital (art. 32, "p" e § 9º da Lei 4.591/64).

5. DOCUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART, RRT ou equivalente) referente aos quadros NBR 12.721 e projeto arquitetônico (artigo 785 do Código de Normas da SC/ 2023).

6. 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 no mesmo.

7. Alvará de construção com a área alterada e prazo de validade vigente (art. 32, § 10º, da Lei 4.591/67).

8. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, assinado pelo profissional responsável e proprietário (art. 32, d, da Lei 4.591/64).

8.1 No caso de Projeto Legal Arquitetônico ou Aprova Fácil, apresentar o parecer de aprovação expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Orçamentária (Lei Municipal nº 4.060/2017 e Decreto nº 8.713/2017).

8.2 Caso contrário, apresentar a 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.

9. NBR 12.721/2006 conforme o tipo incorporação, assinada pelo profissional responsável e por um ou mais proprietários, nos termos do art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei n. 4.591/64, contendo:

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).

10. Excedido o prazo de 180 dias da data do registro da incorporação, se esta ainda não houver se concretizado, deverão ser revalidadas todas as certidões arquivadas (arts. 32 e 33 da Lei 4.591/64; arts. 1.077 e 1.078 do Código de Normas SC/2023).

11. Se houver alguma unidade vendida, apresentar anuência unânime dos titulares de direito, com os títulos devidamente registrados na matrícula, com firmas reconhecidas ou certificado digital gov.br, e-Notariado, ICP-Brasil (artigo 43, IV da Lei 4.591/64).