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, para registro da incorporação imobiliária, com a descrição do imóvel conforme consta da matrícula, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas de acordo com o quadro IV.B ou IV.B1 da ABNT NBR 12721:2006 e a indicação das áreas de uso comum; **OU**

b) informar que descrição das áreas das unidades autônomas são as contidas nos quadros da ABNT NBR 12721 e projeto arquitetônico apresentados, dispensando-se assim a reprodução destas informações no memorial para incorporação.

c) 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).

d) 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. 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) Ações da Justiça Federal (cível e criminal)

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

- a) Da Fazenda Estadual;
- b) Ações da Justiça Comum Estadual (ação cível, feitos da fazenda, falência e concordata e criminal).

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

- a) CND municipal do imóvel;
- b) CND municipal relativa a tributos diversos em nome do contribuinte;

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

- a) certidão negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias;
- b) certidão vintenária: certidões de inteiro teor abrangendo as matrículas ou transcrições dos últimos vinte anos do imóvel (art. 32, c, da Lei 4.591/64).

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

a) Negativa de Protesto de Títulos.

Obs:

As certidões de ações pessoais e penais (Justiça Federal, Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho) e as do Tabelionato de Protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio dos alienantes do terreno e do incorporador (art. 1.071, §5º do Código de Normas SC/2023).

Tratando-se de pessoa jurídica, apresentar as certidões de ações criminais em nome do administrador. Se for pessoa jurídica constituída por outra sócia pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir-se aos administradores de todas elas (art. 1.071, §1º e 2º do Código de Normas SC/2023).

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 (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 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 ou com certificado digital, o que poderá ser suprido pelo contrato entabulado entre os proprietários do terreno e o incorporador (art. 32, l e § 9º da Lei 4.591/64 e art. 1.071, inciso XIII do Código de Normas SC/2023).

7. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO (somente quando o incorporador não for o proprietário, nem titular de direito real sobre o terreno) outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno, nos termos do art. 31, § 1º, c/c art. 32, "m", da Lei n. 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, 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).

10. 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).

11. 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.

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

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

13.1 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).

13.2 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.

14. 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).

OBSERVAÇÕES:

a) Art. 1070, § 3º: Sempre que for expedida qualquer certidão positiva relativamente ao imóvel ou relativamente a qualquer das pessoas cuja certidão seja de apresentação obrigatória, deverá ser exigida certidão de objeto e pé ou acesso aos autos por meio dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais, devendo constar, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa.

§ 4º Demonstrado de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

b) Art. 1070, § 8º: Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor.

c) Art. 1.072. O prazo de validade das certidões terá como referência a data da prenotação do requerimento de incorporação. Na hipótese de cancelamento do protocolo, o prazo de validade das certidões será reanalisado na data da nova prenotação.

d) Art. 84 da Lei Complementar Estadual nº 755/2019: Nos registros de incorporação imobiliária, de parcelamento do solo e da retificação extrajudicial de registro prevista no art. 213, II, da Lei nº 6.015, de 1973, o cancelamento do protocolo realizado depois da qualificação, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas, acarretará a cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro ou averbação.