

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

Art. 33. Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei.

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias.

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; 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).

b) se pessoa jurídica, o requerimento será assinado pelo administrador, juntando-se comprovante de representação.

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

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

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.

As certidões de ações pessoais e penais (Justiça Federal, Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho) e as do Tabela 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).

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.