



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

INCORPORAÇÃO/CONDOMÍNIO DE LOTES - Lei n.º 4.591/64

1. REQUERIMENTO emitido pelo proprietário/incorporador, com qualificação completa, devidamente assinada e reconhecida firma, indicando o(s) número(s) da(s) matrícula(s). (Modelo disponível em <http://www.ricanoinhas.com.br/utilidades/requerimentos>).

OBSERVAÇÕES:

- a)** O reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresentar documento dotado de fé pública e assinar o requerimento na Serventia, conforme art. 616 §1.º do CNGCJ/SC;
- b)** Caso o requerimento seja assinado digitalmente, deve ser utilizado um certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), bem como fornecer o arquivo digital para conferência.
- c)** Quando pessoa convivente em união estável, ambos os cônjuges/conviventes, devem assinar o requerimento.
- d)** Se pessoa jurídica requerente ou confrontante, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação.
- e)** Por Procuração: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado original, ou, cópia autenticada. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida das partes. (art. 489 do CCNGJ/SC).

2. TÍTULO DE PROPRIEDADE do imóvel ou CERTIDÃO DA MATRÍCULA ATUALIZADA; art. 32, alínea “a”.

3. CERTIDÕES NEGATIVAS: Art. 32, alínea “b”, da Lei 4.591/64 c/c Art. 767 do CNGCJ/SC.

3.1 de Tributos Federais (Secretaria da Receita Federal ou Internet através do site <http://idg.receita.fazenda.gov.br>);

3.2 de Tributos Estaduais (Secretaria de Estado da Fazenda ou Internet através do site <http://www.sef.sc.gov.br>, e na Secretaria de Estado do domicílio ou sede do proprietário/incorporador);

3.3 de Tributos Municipais (a - Em relação as novas unidades autônomas (casas, apartamentos, garagens, etc., a serem emitidas pelo Município de localização do imóvel; b - Em relação as pessoas: domicílio ou sede do proprietário/incorporador, e da circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado);

3.4 dos Cartórios de protestos de títulos referentes ao proprietário/incorporador, pelo período de 05 (cinco) anos (Tabelionato de Notas de localização do imóvel e do domicílio ou sede das pessoas supramencionadas);

3.5 de Ações Cíveis referentes ao proprietário/incorporador, pelo período de 10 (dez) anos (Fórum de Canoinhas/SC e da cidade de domicílio ou sede das pessoas supramencionadas – Internet através do site <http://www.tjsc.jus.br>);

3.6 de Ações Criminais referentes ao proprietário/incorporador, pelo período de 10 (dez) anos (Fórum de Canoinhas/SC e da cidade de domicílio ou sede das pessoas supramencionadas – Internet através do site <http://www.tjsc.jus.br>);

3.7 da Justiça Federal da 4ª Região referentes ao proprietário/incorporador, pelo período de 10 (dez) anos. (Cartório distribuidor da Justiça Federal – Internet através do site <http://www2.trf4.jus.br>);



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

3.8 de Débitos Trabalhistas referentes ao proprietário/incorporador (*Tribunal Regional do Trabalho de Santa Catarina ou Internet através do site <https://trt12.jus.br>, e do Tribunal da cidade de domicílio ou sede das pessoas supramencionadas*);

OBSERVAÇÕES:

a) *As certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem fazer referência ao incorporador e ao atual proprietário do imóvel, se distinto daquele.*

§1º *As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto, pelo período de 5 (cinco) anos.*

§2º *As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.*

§3º *Se o requerente for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas. (Art. 767 do CNECJ/SC).*

b) *Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distinta da de domicílio das pessoas supramencionadas, em ambas.*

Parágrafo único. Tais certidões devem ter sido expedidas há menos de 90 (noventa) dias. (Art. 768 do CNECJ/SC).

c) *Sempre que das certidões do distribuidor constarem ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual.*

Parágrafo único. Tal complementação será desnecessária quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha nenhuma repercussão econômica ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação. (Art. 769 do CNECJ/SC).

4. CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS DO IMÓVEL (Registro de Imóveis); *Art. 32, alínea “b”.*

5. CERTIDÃO DE AÇÕES REAIS E REIPERSECUTÓRIA DO IMÓVEL (Registro de Imóveis); *Art. 32, alínea “b”.*

6. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes (Registro de Imóveis); *Art. 32, alínea “c”.*

7. PROJETOS DE CONSTRUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA aprovados pelo município; *Art. 32, alínea “d”.*

7.1 Planta da construção das obras de infraestrutura;

7.2 Planta do empreendimento com todas as suas características;

7.3 Decreto Municipal;

7.4 Alvará de execução das obras;

7.5 Certidão de infraestrutura;

8. LICENCIAMENTO AMBIENTAL (Instituto do Meio Ambiente - IMA); *Art. 778 do CNECJ/SC.*

9. CALCULO DAS ÁREAS – Quadro de áreas NBR 12.721 (Profissional); *Art. 32, alínea “e”.*

10. MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA (Profissional); *Art. 32, alínea “g”.*



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

Obs.: Estas especificações referem-se apenas as construções relativas à infraestrutura e áreas comuns, pois, no condomínio de lotes não serão projetadas as futuras construções a serem erigidas das unidades autônomas.

11. AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA OBRA (Profissional); Art. 32, alínea “h”.

12. DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (Profissional); Art. 32, alínea “i”.

OBSERVAÇÃO

Este documento sintetiza todos os dados relevantes do empreendimento e contém elementos imprescindíveis para a escrituração dos atos registrais e a futura instituição e especificação do condomínio de lotes. Consiste em um documento narrativo, firmado pelo incorporador e responsável técnico, contendo:

- a) o incorporador e seus dados;*
- b) o imóvel objeto da incorporação;*
- c) o título aquisitivo do imóvel;*
- d) a denominação do empreendimento;*
- e) regime jurídico a que se submeterá, com referência as legislações incidentes;*
- f) destinação das unidades;*
- g) o valor dado ao terreno e custo global da obra;*
- h) completa discriminação das partes comuns e exclusivas, bem como as frações ideais atribuídas as unidades;*
- i) a descrição e confrontação das unidades, indicando-se também a sua designação numérica.*

13 MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (Profissional); Art. 32, alínea “j”.

14 DECLARAÇÃO DA PARCELA DO PREÇO a que se refere o Art. 39, II da Lei 4.591/94; Art. 32, alínea “l”.

OBSERVAÇÃO

a) Necessária nos casos de incorporação em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas.

15 CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO NOS CASOS do Art. 31, §1º da Lei 4.591/64; Art. 32, alínea “m”.

OBSERVAÇÃO

a) Necessária nos casos de incorporação em que o incorporador/construtor não seja o atual proprietário do terreno.

16 DECLARAÇÃO REFERENTE AO PRAZO DE CARÊNCIA; Art. 32, alínea “n”.

OBSERVAÇÃO

a) Se preferir, o incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento, conforme Art. 34 da Lei 4.591/64.

17 ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA em nome do proprietário/incorporador, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos; Art. 32, alínea “o”.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

18 DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos; *art. 32, alínea “p”*.

19 ART ou RRT referente à execução da obra e ao processo de incorporação, juntamente com os respectivos comprovantes de pagamento;

20 MODELO DE “CONTRATO PADRÃO” de venda das unidades;

21 CÓPIAS DOS DOCUMENTOS PESSOAIS DO PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR:

- a) pessoa física: CPF, RG, Certidão de Nascimento ou Casamento (atualizada - 90 dias);*
- b) pessoa jurídica: cópia autenticada do Contrato Social e alterações se houver, e Certidão Simplificada da Junta Comercial (90 dias);*

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e da situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro/averbação de outro tipo de ato.