



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

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – Lei n.º 4.591/64

1. **REQUERIMENTO** relativo ao ato a ser requerido, firmado pelo(s) proprietário(s) ou adquirente(s), com qualificação completa, devidamente assinada e reconhecida firma, indicando o(s) número(s) da(s) matrícula(s). (Modelo disponível em <https://ricanoinhas.com.br/requerimentos>);

OBSERVAÇÕES:

- a)** O reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o(s) requerente(s) assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação ou ainda, assinado digitalmente. (Art. 791, do CNEGFE/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)** Se sociedade simples, associação ou fundação, apresentar ato constitutivo, por meio de contrato social ou estatuto social, a última registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) emitida pelo RCPJ;
- f)** Se alguma das partes for representada por procurador(a), apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (Art. 306, do CNEGFE/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 CNEGJ/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>). Obs.: Certidões de Primeiro Grau de Jurisdição – SAJ e eproc;



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CANOINHAS – SC

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>*). Obs.: Certidões de Primeiro Grau de Jurisdição – SAJ e eproc;

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>*);

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*);

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 Código de Normas da CGJ/SC).

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 Código de Normas da CGJ/SC).

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 Código de Normas da CGJ/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”.



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

7. **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** (Prefeitura Municipal); *art. 32, alínea “d”*.

8. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO** aprovado pelas autoridades competentes e **Planta contendo a localização das unidades sobre o terreno** assinados pelo proprietário e profissional (Profissional); *art. 32, alínea “d”*.

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

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

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”*.

Obs.: Este documento sintetiza todos os dados relevantes do empreendimento e contém elementos imprescindíveis para a escrituração dos atos registrares 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; g) completa discriminação das partes comuns e exclusivas, bem como as frações ideais atribuídas as unidades; e) a descrição e confrontação das unidades, indicando-se também a sua designação numérica.

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

14. **DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO** (Profissional); *art. 32, alínea “l”*.

OBSERVAÇÕES:

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**; *art. 32, alínea “m”*.

OBSERVAÇÕES:

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”*.

OBSERVAÇÕES:



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

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. **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”.*
18. **ATESTADO DE APROVAÇÃO DE PROJETO** emitido pelo Corpo de Bombeiros, se for o caso;
19. **ART ou RRT** referente à execução da obra e ao processo de incorporação, juntamente com o respectivo comprovante de pagamento;
20. **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);
21. **MODELO DE “CONTRATO PADRÃO” de venda das unidades;**

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.