

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
Oficial: Fernanda Schnaider

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – LISTA DE DOCUMENTOS EXIGÍVEIS CONFORME A
LEI 4.591/64 LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS 6.015/73**

1. REQUERIMENTO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO (art. 221 da LRP)

1.1 No requerimento endereçado à Serventia na pessoa do Titular do Ofício de Imóveis, assinado com firma reconhecida, no qual deve constar obrigatoriamente (art. 765, CNCGJ/SC):

A - Se pessoa física: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, Documento de Identidade, endereço atualizado, inclusive qualificação do cônjuge e assinatura.

B - Se pessoa jurídica: razão social, CNPJ, sede do estabelecimento, qualificação do representante legal (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF/RG, endereço)

C - Se o Incorporador ou Proprietário for representado por Procurador: a representação deve ser feita por Instrumento Público (com poderes específicos), o qual deve ser apresentado em via original;

D - A descrição completa do imóvel (art. 225 da LRP) objeto da Incorporação, com a correta identificação do número de matrícula e respectivo ofício imobiliário (art. 223 da LRP);

E - Pedido expresso do **registro** da Incorporação e lista de documentos que acompanham o requerimento;

2. ROL DE DOCUMENTOS EM ANEXO AO REQUERIMENTO

2.1 Se pessoa jurídica: contrato social e alterações ou consolidado, certidão simplificada da JUCESC atualizada (30 dias) e cópia autenticada do RG do sócio administrador (art. 483, CNCGJ/SC).

2.2 Se pessoa física: certidão atualizada de casamento/nascimento dos proprietários, expedida dentro do prazo de 90 dias e cópia autenticada do RG das partes (art. 484, CNCGJ/SC).

2.3 Apresentação do Título no caso de aquisição do imóvel (Escritura Pública de Compra e Venda, Permuta, etc...), em se tratando de Promessa de Permuta como título aquisitivo, esta deve estar registrada, ser irrevogável, irretratável, sem impedimento de alienação de frações ideais, com consentimento para demolição/construção, e cláusula de imissão na posse (art. 32, a, da Lei 4.591/64).

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
Oficial: Fernanda Schnaider

2.4 Caso o incorporador seja o construtor ou corretor de imóveis apresentar o contrato realizado entre as partes para promover a incorporação.

3. CERTIDÕES (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64 e art. 768, CNCGJ/SC)

3.1 As certidões abaixo citadas devem ser apresentadas em nome do incorporador e permutante (se houver).

Pessoa jurídica: apresentar somente as certidões criminais em nome dos sócios da empresa (art. 767, § 3º, CNCGJ/SC).

OBS: as certidões devem ser expedidas do local do domicílio (pessoa física), local da sede (pessoa jurídica) e local do imóvel (Navegantes).

- Certidão Negativa de Tributos Federais (<http://www.receita.fazenda.gov.br>);
- Certidão negativa de débitos estaduais (<http://www.sef.sc.gov.br/>);
- Certidão negativa de débitos municipais do imóvel e das partes (<http://www.navegantes.sc.gov.br>);
- Certidão negativa de ações cíveis na Justiça Estadual – SAJ e E-PROC - (1º grau);
- Certidão negativa de ações criminais na Justiça Estadual – SAJ e E-PROC (1º grau);
- Certidão negativa de ações cíveis e criminais na Justiça Federal (<http://www.jfsc.jus.br>);
- Certidão negativa de ações trabalhistas (<https://pje.trt12.jus.br/certidao/feitosTrabalhistas/aba1.emissao.htm>);
- Certidão negativa de protesto de títulos (Tabelionato de Notas);

No caso de as referidas certidões constarem como positivas, estas devem ter seu objeto esclarecidas por certidões narrativas.

OBS 1: As certidões cíveis e criminais exigidas são de um prazo de 10 anos anteriores ao requerimento, e as Certidões de Protesto de Títulos dos 5 últimos anos (art. 767, § 1º, CNCGJ/SC);

OBS 2: Caso sejam expedidas certidões positivas, faz-se necessário apresentar certidão narrativa e declaração expressa do incorporador sob responsabilidade civil e criminal de que as ações/débitos não comprometem o empreendimento (art. 768, CNCGJ/SC)

OBS 3: As certidões que não possuam prazo legal devem ter sido expedidas dentro do prazo de 90 dias (art. 768, § único, CNCGJ/SC).

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
Oficial: Fernanda Schnaider

3.2 Certidão de inteiro teor, relativo ao imóvel expedida dentro do prazo de validade de trinta dias (art. 32, b da Lei 4.591/64);

3.3 Certidões de inteiro teor atualizadas das matrículas/transcrições para formar o histórico vintenário do imóvel, expedidas dentro do prazo de validade de trinta dias (art. 32, c da Lei 4.591/64);

4. PROJETOS

4.1 Alvará de Licença emitido pelo município, caso conste no Alvará a LAP faz-se necessária sua apresentação (art. 32, d, da Lei nº 4.591/64);

4.2 Certidão de numeração expedida pelo Município, no caso de imóvel de esquina constar para qual rua o mesmo faz frente.

4.3 Certidão Ambiental para promover a incorporação imobiliária expedida pela IAN.

4.4 Projetos devidamente aprovado pelas autoridades competentes, assinados pelo responsável técnico e incorporador, SEM RASURAS (Prefeitura Municipal),(art. 32, d, da Lei nº 4.591/64);

A- Projeto arquitetônico: plantas baixas – divisões; planta de Implantação; planta de localização ou situação; planta de cortes e fachadas;

B- ART e respectivo comprovante de pagamento dos projetos (art. 618, CNCGJ/SC).

5. NBR

5.1 NBR 12.721 com firma reconhecida por verdadeiro do engenheiro e do proprietário, e composto pelos seguintes quadros (art. 32, e, da Lei nº 4.591/64):

- Quadro I - Cálculo das áreas nos pavimentos e das áreas globais;
- Quadro II – Cálculo das áreas das unidades autônomas;
- Quadro III - Avaliação do custo global da construção e do preço por m² da construção;
- Quadro IV – Avaliação do custo da construção de cada unidade autônoma;
- Quadro V – Informações Gerais;
- Quadro VI – Memorial descritivo dos equipamentos;
- Quadro VII: Memorial descritivos dos acabamentos (dependências de uso privativo);
- Quadro VIII - Memorial descritivos dos acabamentos (dependências de uso comum);

5.2 ART com respectivo comprovante de pagamento referente a planilha NBR (art. 618, CNCGJ/SC);

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
Oficial: Fernanda Schnaider

6. MEMORIAL

6.1 Memorial Descritivo das especificações da obra fazendo constar (art. 32, g, da Lei nº 4.591/64, art. 176, § 1º, II, 3, “b”, da Lei nº 6.015/73 e art. 1331, do CC):

- A- Qualificação completa do proprietário, se pessoa jurídica constar a qualificação de seu representante legal;
- B- Descrição do imóvel, conforme matrícula imobiliária;
- C- Descrição das unidades autônomas, discriminação das frações ideais de terreno (em numero decimal ou ordinário), deve constar inclusive as confrontações cada unidade com os respectivos pontos cardeais (norte/sul/leste/oeste);
- D- Indicação das coisas e áreas de uso comum e uso exclusivo;
- C- Destinação do empreendimento (residencial/comercial);
- D- Acabamentos utilizados na obra;
- E- Quando o terreno objeto da incorporação for de esquina deve constar para qual rua o edifício faz frente;
- F- Quando o empreendimento tiver duas ou mais torres, faz-se necessário indicar a posição das mesmas no terreno.
- G- assinatura com firma reconhecida por verdadeiro do incorporador e responsável técnico.

7. AVALIAÇÃO

7.1 Avaliação do custo global da obra atualizada à data do requerimento pelo índice do CUB do mês, ou de no máximo 2 meses anteriores (art. 54 da Lei 4.591/64); Custo de construção de cada unidade devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64);

8. MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

8.1 Minuta da futura convenção de condomínio que deverá conter: b) Descrição das unidades autônomas, discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão, devendo constar inclusive as confrontações cada unidade; c) destinação do empreendimento (residencial/comercial); d) modo de usar as coisas e serviços comuns; e) quota proporcional e o modo de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias; f) forma de administração; g) modo de escolher o síndico; h) atribuições do síndico; i) definição da natureza gratuita ou remunerada das funções do

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE NAVEGANTES-SC
Oficial: Fernanda Schnaider

síndico; j) competência das assembléias; h) modo e o prazo de convocação das assembléias; i) quorum para as deliberações; j) alterações de convenção – a forma e o quorum; l) regimento Interno; m) fundo de reserva – a forma de contribuição para constituição; n) sanções a que estão sujeitos os condôminos; o) seguro do prédio; p) foro da Comarca de Navegantes; q) data e assinatura com firma reconhecida por verdadeiro (art. 32, j, da Lei nº 4.591/64).

9. DECLARAÇÕES

9.1 No caso de permuta por área futura a ser construída, faz-se necessário apresentar: declaração com firma reconhecida por verdadeiro que se defina a parcela do preço em metros (32, l, da Lei nº 4.591/64).

9.2 Declaração com firma reconhecida por verdadeiro a respeito do prazo de carência (art. 32, n, da Lei nº 4.591/64).

9.3 Declaração sobre o número de veículos que a garagem do Condomínio comporta, e os locais destinados à guarda dos mesmos, acompanhada das plantas elucidativas, com a declaração se as vagas são vinculadas ou não as unidades de apartamento e ainda se são consideradas unidades autônomas (art. 32, o, da Lei nº 4.591/64).

9.4 Se o empreendimento se enquadrar no PMCMV, deverá ser apresentada declaração expressa com assinatura reconhecida por autêntica subscrita pelo proprietário/incorporador na forma do artigo 42, §2º Lei 11.977/09, e declaração da entidade financeira atestando tal fato.

10. OBSERVAÇÕES GERAIS

10.1 Os documentos deverão ser apresentados na ordem do art. 32, da Lei nº 4.591/64 (art. 765, § 1º, CNCGJ/SC).

10.2 Apresentar mídia digital do memorial descritivo por meio eletrônico.