

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER
REGISTRADORA
CPF: 835.645.869-20
Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro
Rio do Oeste - Santa Catarina
Fone (47) 3543-0914 e-mail: registoriodoeste@gmail.com

CHECK LIST PARA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS
Art. 32 da Lei nº 4.591/64 e arts. 765 e seguintes Código de Normas CGJ/SC

Nota de Entrega _____ Protocolo _____

Conferido por _____ em ____/____/____.

ATENÇÃO: APÓS A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS PODERÃO SER EXIGIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES EM RAZÃO DAS PECULIARIDADES DE CADA TÍTULO.

- **Requerimento do registro de Incorporação assinado pelo Incorporador com firma reconhecida:**

No requerimento de incorporação assinado com firma reconhecida deve constar a qualificação completa do incorporador e proprietário – conforme Provimento CNJ 61/2019 - solicitando o registro da incorporação imobiliária, indicando a denominação (nome do empreendimento), número da matrícula do terreno e a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário (art.225,LRP), indicando sua origem (art.223,LRP); a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; as unidades autônomas (descrição unitária privativa), a indicação das áreas de uso comum, e área total, observando-se o seguinte:

- a) Incorporador (es) pessoa(s) física(s) casado(s): marido e mulher assinam o requerimento. Caso contrário, deverá apresentar o instrumento de mandato (outorga uxória, art. 1647 do CC), referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos proprietários/alienantes do terreno;
- b) Se o incorporador for pessoa jurídica, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (30 dias) da Junta Comercial para comprovar os poderes do(s) representante(s) legal(is) - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88. Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Títulos e Documentos.
- c) Se procurador assinar o requerimento, anexar procuração particular (original com firma reconhecida) ou procuração pública (traslado ou certidão), ESPECÍFICA PARA O ATO. Código de Normas da CGJ/SC: Art. 489.
- d) Memorial Descritivo aprovado na Prefeitura que deve constar a localização e as confrontações de cada unidade condominial (vagas de garagem, inclusive).

A localização e confrontação descritas no memorial devem conferir com as plantas aprovadas pela Prefeitura. Obs.: O memorial deve descrever ainda, áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades, garagens inclusive.

Fundamento legal: Art. 7º da Lei 4591/64; Art. 176, §1º, II, 'b' da LRP.

- **Título de propriedade do terreno (quando incorporador não é proprietário).**

Poderá ser um título de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos de compra e venda 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).

- **Projeto arquitetônico de construção**

Aprovado pelo Município e assinado pelo profissional responsável e proprietário e Alvará de Licença/Alvará de Construção expedida pela Prefeitura.

- **Planilhas ABNT**

Assinadas pelo profissional responsável e Incorporador com firma reconhecida, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT -NBR:

- a) Cálculo das áreas das edificações, discriminando das partes privativas, comuns e totais e indicando, para cada tipo de unidade (garagens, inclusive), a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);
- b) Memorial descritivo das especificações da obra projeto segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3º, da lei 4.591/64);
- c) Avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitário referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64).

- **Discriminações das frações ideais de terreno**

Com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).

- **Minuta da futura convenção de condomínio**

Art. 9º, da Lei 4.591/64 - que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei 4.591/64).

- **Declaração em que se defina a parcela do preço**

De que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, l, da Lei 4.591/64) – que deve coincidir com o valor constante no título (promessa de permuta), assinada com firma reconhecida pelo Incorporador

Obs: item exigível quando o incorporador não é o proprietário, tem promessa de permuta por exemplo. Nesse caso, solicitar declaração em que se defina a parcela do preço (unidades prometidas em permuta – declarar valores).

- **Certidão de instrumento público de mandato**

Procuração Pública específica em traslado ou certidão – art. 489 Código de Normas CGJ/SC, quando o incorporador não for o proprietário. O proprietário outorga construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno/unidades em construção (art. 31, §1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64).

- **Declaração expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência 180 dias**

Conforme art. 32, n da Lei 4.591/64 – reconhecimento por autêntica. Caso positivo, ou seja, estando sujeito ao prazo de carência, deverão ser fixadas as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. (art.34, §1º, Lei 4591/61), que farão parte do ato (registro de incorporação).

- **Atestado de idoneidade financeira**

Fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de cinco (5) anos dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei 4.591/64).

- **Declaração sobre número de veículos que cada vaga de garagem comporta**

Com reconhecimento de firma, firmada pelo engenheiro responsável e instituidor, acompanhada de plantas elucidativas, e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art.32, p, Lei 4.591/64. Declarar se as vagas são autônomas, de uso comum ou inclusas na área privativa acessória de cada apartamento (vinculada). Obs.: se autônomas ou de uso comum não podem ser vinculadas a qualquer unidade. Somente será vaga vinculada se inserida na área privativa acessória da respectiva unidade. Se somente houver vagas de uso comum, apresentar certidão da prefeitura específica autorizando o empreendimento sem vagas autônomas.

- **Anotações de responsabilidade técnica**

ART original referentes a planta/obra/projeto/planilhas e execução - norma ABNT 1272, art. 553 da CNNR. CN/CGJ/SC: Art. 618. Nos atos que envolvam projetos elaborados por profissionais registrados no Conselho de Engenharia e Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), é obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Certidões negativas relativas ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador.

- Certidões negativas de Tributos Federal, Estadual e Municipal (art. 32, b, da lei 4.591/64): a existência de débitos fiscais poderá impedir o registro. Vide observação ao final do roteiro.

Obs 1: Federais e Estaduais em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador e Municipal referente ao imóvel e também em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (tributos diversos).

Obs 2: Se o domicílio/sede do proprietário/incorporador for diferente da comarca em que se situa o imóvel, deverá apresentar a negativa municipal dos dois municípios, conforme art. 768 do CNECJSC.

- Certidões de Ações Cíveis pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador - na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica);
- Certidões de Ações Cíveis pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador - na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica);
- Certidões de Ações Penais pelo período de 10 (dez) anos em nome do incorporador e proprietário(s) do imóvel - na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica);
- Certidões de Ações Penais pelo período de 10 (dez) anos em nome do incorporador e proprietário(s) do imóvel - na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na

circunscrição do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica);

Obs: Quando Pessoa Jurídica: apresentar também as certidões mencionadas em nome de todos os sócios que forem representantes legais – pessoas físicas. Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas – art. 767, §3º, CN/CGJ/SC.

- Certidões de Ações da Justiça do Trabalho: da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica); e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT (Lei nº 12.440/2011 e Resolução Administrativa TST nº 1470/2011).
- Certidões do Cartório de Protestos de Títulos pelo período de 05 (cinco) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (art. 32, b, da lei 4.591/64), da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica).
- Apresentar CND do INSS (art. 32, f, da lei 4.591/64) atualizada em nome do(s) proprietário(s) do imóvel, incorporador: atual Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art. 47, inc. I, letra "b"; Lei 7.711/88 e Art. 16, da Port. Conj. PGFN/RFB, n.3, de 02/05/07; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014 .
 - Se pessoa física e não for equiparado a empresa, nem contribuinte obrigatório do INSS, poderá apresentar sob responsabilidade sua, declaração de que não é/são empregadores não estando vinculados à Previdência Social (firma reconhecida por verdadeira).

Certidões do Registro de Imóveis (art. 32, “b” e “c”, da Lei 4.591/64):

- Negativa de Ônus e Ações;
- Certidão Vintenária;
- Certidão de Inteiro Teor das matrículas que compõe a certidão vintenária.

Outros documentos:

- **LAP (Licença Ambiental Prévia), LAI (Licença Ambiental de Instalação) e LAO (Licença Ambiental de Operação) ou CCA (Certidão de Conformidade Ambiental)**, este documento é obrigatório independentemente do tamanho do empreendimento.

- **Verificar se não tem já condomínio/incorporação com igual nome no município**

Se já tiver empreendimento com igual nome registrado, deverá ser alterado.

ATENÇÃO:

- Se alguma das certidões judiciais for POSITIVA, apresentar: - Certidão narrativa de cada processo que acusou em seu nome (expedida pela Vara respectiva); - Cópia autenticada pela Vara da petição inicial de cada ação; - valor causa atualizado pelo site da CGJSC- Declaração dos incorporadores/proprietário de que tais ações (indicar os nºs dos processos) não têm referência com o imóvel onde será feita a incorporação e que as ações não prejudicarão os adquirentes, bem como de que possui outros bens e patrimônio para garantir eventual execução - sob responsabilidade e com firma reconhecida por verdadeira, anexando prova: p. ex.: certidões de matrículas de outros imóveis em seu nome. Julgando a registradora que as ações existentes são de pequena monta, poderá fazer o registro, mas mencionará nele (registro) e em todas as certidões

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

