



ESTADO DE SANTA CATARINA

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

### INCORORAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Lei 4.591/1964 e Capítulo XVII – Art. 1.070 a 1.079 do CNCGFE/SC)

#### DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

**REQUERIMENTO** formulado pelo(s) proprietário(s) com reconhecimento de firma da assinatura, sendo que:

a) Se pessoa física e 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.

**Observação n. 1:** A qualificação das pessoas deve conter: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade e número do CPF; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77 (em caso de regime diverso do legal apresentar o pacto antenupcial);

**Observação n. 2:** Deve ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) **Se pessoa jurídica**, o requerimento será assinado pelo administrador, juntando-se comprovante de representação (certidão simplificada da Junta Comercial);

Observação: Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar: nome empresarial; endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e CNPJ da matriz.

**Se alguma das partes for representada por procurador:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública.

Caso seja procuração particular, apresentar o instrumento original com assinatura reconhecida do mandante.

2. Requerimento/Memorial de incorporação, assinado pelo incorporador contendo as seguintes informações:

a) **título de propriedade do terreno**, ou de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado, nos termos do art. 32, “a”, da Lei n. 4.591/64;

b) **certidões de impostos federais, estaduais e municipais, referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;**

c) **certidões de protestos de títulos referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;**

d) **certidões de ações cíveis estaduais, federais e trabalhistas**, referentes aos atuais proprietários do

ESTADO DE SANTA CATARINA  
**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC**  
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

terreno e aos incorporadores;

- e) **certidões de ações criminais**, referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;
- f) **certidões do imóvel**, nos termos do art. 32, “b” e “c”, da Lei n. 4.591/64:
  - f.a) certidão de ônus reais; e
  - f. b) certidão de **ações reais e pessoais reipersecutórias** do registro de imóveis.
- g) **certidões de inteiro teor abrangendo as matrículas ou transcrições dos últimos vinte anos do imóvel**, as quais servirão também como histórico dos títulos de propriedade, para fins de cumprimento do art. 32, “c”, da Lei n. 4.591/64;
- h) **projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado** pelas autoridades competentes, nos termos do art. 32, “d”, da Lei n. 4.591/64;
- i) **NBR 12.721/2006** conforme o tipo incorporação, assinada pelo profissional responsável e por um ou mais proprietários, nos termos do art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei n. 4.591/64 acompanhada da ART;
- j) **Alvará de construção com prazo de validade vigente**;
- k) **Declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta** e os locais destinados à guarda dos mesmos, salvo se as plantas constarem expressamente do projeto aprovado, nos termos do art. 32, “p”, da Lei n. 4.591/64;
- l) **declaração em que se defina a parcela do preço** de que trata o art. 39, inciso II, da Lei de Condomínio e Incorporação, nos termos do art. 32, I, da Lei n. 4.591/64, o que pode ser suprido pelo contrato entabulado entre os proprietários do terreno e o incorporador;
- m) **certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário**, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno, nos termos do art. 31, § 1º, c/c art. 32, “m”, da Lei n. 4.591/64; e
- n. **declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180** (cento e oitenta) dias, nos termos do art. 32, “n”, da Lei n. 4.591/64.

**Observações:**

- I. Tratando-se de pessoa jurídica, a apresentação de certidões criminais em nome do respectivo administrador dispensa certidões em nome dos sócios.
- II. Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outra pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir-se aos administradores de todas elas.



ESTADO DE SANTA CATARINA

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC**

Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

III. 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 em que situação se encontra, 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.

IV. 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.

V. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio dos alienantes do terreno e do incorporador.

VI. 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.

VII. No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do empreendimento.

VIII. O prazo de validade das certidões terá como referência a data da prenotação do requerimento de incorporação.

**Importante:** Na hipótese de cancelamento do protocolo, o prazo de validade das certidões será reanalisado na data da nova prenotação.

**3. Caso seja necessário averbar a atualização da localização do terreno ou o número da inscrição imobiliária do imóvel na matrícula respectiva apresentar CERTIDÃO expedido pelo Município de localização do imóvel.**

**EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

De acordo com o art. 84 da Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina, na incorporação imobiliária, o cancelamento do protocolo realizado depois da qualificação, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas, acarretará a cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro ou averbação. O ato da incorporação imobiliária será cotado de acordo com o valor do imóvel pelas faixas de valores previstos no item 2.4 da Tabela III, da Lei Complementar n. 755/2019

Caso sejam necessários atos de averbações sem valor serão feitas de acordo com o item n. 3 da Tabela III