



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 CNGFE/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 form 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 irretroatável 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 trabalhista**, 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