

CHECK LIST
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
(Lei nº 4.591/64, Lei n. 6.015/73 e CCNGJ/SC)

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelo incorporador, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula que deverá ser procedido o ato (Art. 476 do CCNGJ/SC).
(Modelo disponível em <http://www.richapeco.com.br/servicos/requerimentos>;

Observação: o reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresentar documento dotado de fé pública e assinar o requerimento na Serventia, conforme Artigo 616 §1º do CCNGJ/SC;

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail.

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail.

SÓCIOS ADMINISTRADORES/DIRETORES: qualifica-los de acordo com a descrição da pessoa física, ou seja, nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail. (Anexar documentos hábeis afim de comprovar os poderes específicos exercidos, ou seja, última alteração contratual consolidada e certidão simplificada válida (90 dias)).

PROCURAÇÃO: caso as partes forem representadas através de procuração pública, necessária apresentação desta, por traslado, certidão ou cópia autenticada. Quando se tratar de instrumento particular, deverá apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (Art. 489 do CCNGJ/SC).

2. **TÍTULO DE PROPRIEDADE/AQUISIÇÃO DO IMÓVEL,** sendo esse o título de transmissão da propriedade do imóvel ao atual proprietário (escritura pública de compra e venda, permuta, contrato de promessa de compra e venda - Art. 32, alínea a, da Lei 4561/94).
3. **HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE (20 ANOS):** emitido pelo incorporador, o qual deverá discriminar todos os títulos aquisitivos/declaratórios que ensejaram os registros da propriedade nos últimos 20 anos. Obs.: a certidão vintenária, emitida pelo Registro de Imóveis não o substituí (Art. 32, alínea c, da Lei 4561/94).
4. **CERTIDÃO VINTENÁRIA,** emitida pelo Registro de Imóveis (Art. 32, alínea c, da Lei 4561/94).
5. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS E AÇÕES REAIS,** referentes ao imóvel, emitidas pelo Registro de Imóveis (Art. 32, alínea b, da Lei 4561/94).
6. **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO,** emitido pelo Município (Artigo 32, § 10, Lei Federal 4.591/64).
7. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO,** devidamente aprovado pelas autoridades competentes (Art. 32, alínea d, da Lei 4561/94).



8. **ART (Anotação de Responsabilidade técnica)** ou **RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**: referente ao projeto arquitetônico e execução da obra, devendo ser observados os indicados no alvará de licença para construção (Art. 618 do CCNGJ/SC c/c Código de Obras do Município).
9. **NBR 12.721**, emitida pelo responsável técnico, devidamente assinada pelo mesmo e pela incorporadora, com firma reconhecida de suas assinaturas.

A NBR 12721 é composta pelos seguintes quadros:

- a) Quadro I - Cálculo das Áreas nos pavimentos e das áreas globais;
 - b) Quadro II - Cálculo das Áreas das unidades autônomas;
 - c) Quadro III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção;
 - d) Quadro IV A - Avaliação do Custo de Construção de cada Unidade Autônoma e Cálculo do Re-Rateio da Subrogação;
 - e) Quadro IV B - Resumo das Áreas Reais para os atos de registro e escrituração;
 - f) Quadro IV B.1 - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração (casos de casas geminadas ou assobradadas);
 - g) Quadro V - Informações Gerais;
 - h) Quadro VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos;
 - i) Quadro VII - Memorial Descritivo dos acabamentos (dependências de uso privativo);
 - j) Quadro VIII - Memorial Descritivo dos acabamentos (dependências de uso comum);
10. **ART (Anotação de Responsabilidade técnica)** ou **RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**: referente a elaboração dos quadros da NBR 12721 (Art. 618 do CCNGJ/SC);
 11. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INCORPORAÇÃO**, emitido pelo responsável técnico e incorporadora, devidamente assinado e com firma reconhecida de suas assinaturas.

O memorial descritivo deverá trazer em seu texto as seguintes informações:

- a) nome da proprietária e da incorporadora (caso sejam pessoas distintas);
 - b) nome da construtora;
 - c) nome do condomínio;
 - d) localização do empreendimento;
 - e) descrição completa do terreno onde o empreendimento será edificado;
 - f) objeto da incorporação, contendo a descrição da edificação e seus pavimentos;
 - g) discriminação das áreas comuns e privativas;
 - h) descrição completa das unidades autônomas.
12. **MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA PROJETADA**, emitido pelo responsável técnico e incorporadora, devidamente assinado, com firma reconhecida de suas assinaturas. Este memorial deve descrever de forma detalhada o grau de qualidade da construção projetada, inclusive os materiais de acabamento utilizados na obra, de acordo com o projeto (Artigo 32, alínea g, Lei Federal 4.591/64).
 13. **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitida pela incorporadora, devidamente assinada, com firma reconhecida de sua assinatura (Art. 32, alínea j, Lei Federal 4.591/64).

Além das normas gerais, a minuta da futura convenção de condomínio deverá conter as seguintes informações (Art. 1.332 e 1.334 do Código Civil Brasileiro):

- a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- c) o fim a que as unidades se destinam;

- d) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- e) sua forma de administração;
- f) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- g) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- h) o regimento interno.
14. **DECLARAÇÃO DE QUOTA PARTE**, emitida pela incorporadora, com firma reconhecida de sua assinatura, declarando se haverá ou não quota parte (Art. 39, inciso II, Lei Federal nº 4.591/64).
15. **DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DO CUSTO DA OBRA**, emitida pela incorporadora e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deve conter a avaliação do custo global e do custo unitário de cada unidade, atualizada pelo índice do CUB do mês, ou de no máximo 2 meses anteriores (Art. 54 da Lei 4.591/64).
16. **DECLARAÇÃO RELATIVA AO CÁLCULO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO**, emitida pela incorporadora e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deverá conter as áreas individualizadas das unidades autônomas, discriminadas de acordo com os quadros da NBR 12721 (Art. 32, alínea e, Lei Federal 4.591/64);
17. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS FRAÇÕES IDEAIS**, emitida pela incorporadora e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deverá conter a fração ideal decimal ou fração ordinária (p.ex. $\frac{1}{2}$) de cada unidade autônoma, não sendo aceito a fração de terreno em porcentagem ou ainda equiparada a metragem (Art. 32, alínea "i", e Artigo 1º, §2º, ambos da Lei Federal 4.591/64).
18. **DECLARAÇÃO QUANTO AO PRAZO DE CARÊNCIA**, emitida pela incorporadora, com firma reconhecida de sua assinatura, na qual a mesma estipula ou renuncia ao prazo de carência, cabendo destacar também que o prazo de carência não poderá ser superior a 180 dias (Art. 32, alínea n e art. 34, §1º, Lei Federal nº 4.591/64).
19. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM**, emitida pelos proprietários e responsável técnico, com firma reconhecida de suas assinaturas. Esta declaração deverá estar acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e conter as seguintes informações: a) quantidade total de vagas que o condomínio terá; b) número de veículos que cada vaga irá comportar; c) local onde as vagas estarão localizadas; d) identificar se vagas serão vinculadas às unidades ou tratadas como unidades autônomas do condomínio (Art. 32, alínea p, Lei Federal 4.591/64).
20. **ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA**, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco (5) anos, certificando que o incorporador possui idoneidade. Este documento deverá conter firma reconhecida da assinatura de representante legal (Art. 32, alínea o, Lei Federal 4.591/64).
21. **MANIFESTAÇÃO DA IMA** (Instituto de Meio Ambiente) **OU SEDEMA** (Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente) com base no Artigo 14, III, da Lei Estadual 14.675 e Resolução Consema nº 98 e 99 de Maio de 2.017 e Artigo 778 do CNEC/SC.
22. **DAS CERTIDÕES (Artigo 32, b, Lei Federal 4.591/64):**
- **Certidão negativa de débitos municipais**, relativa ao **IMÓVEL**, emitida pelo Município;
 - As certidões abaixo relacionadas devem ser emitidas em nome dos proprietários do terreno e em nome da incorporadora, sendo elas:





- a) Certidão de débitos municipais, emitida pela Município de Chapecó/SC;
 - b) Certidão de protestos de títulos, emitida pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó/SC;
 - c) Certidão de débitos federais, emitida pelo site: <http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/>
 - d) Certidão de débitos estaduais do Estado de Santa Catarina, podendo ser emitida pelo site: <https://tributario.sef.sc.gov.br/tax.NET/Sat.CtaCte.Web/SolicitacaoCnd.aspx>
 - e) Certidão de ações cíveis de 1º Grau, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó, sistemas SAJ e E-proc, podendo ser emitida pelo site: <https://esaj.tjsc.jus.br/sco/abrirCadastro.do>
 - f) Certidão de ações criminais de 1º Grau, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó, sistemas SAJ e E-proc, podendo ser emitida pelo site: <https://esaj.tjsc.jus.br/sco/abrirCadastro.do>
 - g) Certidão de ações cíveis e criminais pela Justiça Federal da 4ª Região, podendo ser emitida pelo site: <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>
 - h) Certidão de ações trabalhistas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª região, podendo ser emitida pelo site: <https://pje.trt12.jus.br/certidao/feitosTrabalhistas/aba1.emissao.htm>
- As certidões acima indicadas deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e na comarca do domicílio/sede das partes, caso estas sejam distintas (Artigo 768 do Código de Normas de Santa Catarina).
 - Caso o requerente for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome de seu representante legal; se empresa for constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome de seus representantes legais (Art. 767, §3º do Código de Normas de Santa Catarina).

23. EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019, e Art. 497 do CNCJ/SC).

OBSERVAÇÕES:

- Todos os documentos deverão, sempre que possível, ser apresentados em via original, porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (Artigo 766 do CNCJ/SC);
- As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não indicado o prazo de validade na certidão, este será de 90 dias.
- Incorporador (pessoa física): as certidões deverão ser emitidas em seu nome, bem como em nome do cônjuge (se for o caso).
- Incorporador (pessoa jurídica): as certidões deverão ser emitidas em seu nome, bem como as certidões criminais em nome de seus respectivos representantes legais; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas.
- Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca de situação do imóvel e, se distinta da de domicílio das partes, em ambas.
- Sendo incorporador pessoa distinta do proprietário do terreno, as certidões deverão referir-se obrigatoriamente, a todos eles.
- Caso alguma das certidões apresentadas encontre-se POSITIVA, deverá ser apresentado certidão complementar esclarecedora de seu desfecho ou estado atual (certidão narrativa em casos de certidões judiciais, ou demonstrativo de débitos em caso de certidões relativas aos tributos), seguido de declaração informando se as ações/débitos, fazem ou não referência ao imóvel onde será incorporado, devendo conter as assinaturas dos responsáveis, bem como o reconhecimento destas (Art. 769 do CNCJ/SC).



OBSERVAÇÃO: Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do CNGJ-SC).

ATENÇÃO!

Após a análise dos documentos pelo setor de qualificação desta Serventia Imobiliária, poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades de cada título.

