

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

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

**Observação:** o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação (art. 616, §1º 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;

- Anexar cópia autenticada do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias);

**PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, 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)** discriminação dos títulos aquisitivos/declaratórios que ensejaram os registros da propriedade nos últimos 20 anos. OBS: Certidões do Registro de Imóveis não o substituem (art. 32, alínea c, da Lei 4561/94).
4. **CERTIDÃO VINTENÁRIA**, emitida no Registro de Imóveis (art. 32, alínea c, da Lei 4561/94).
5. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES REAIS**, referente ao imóvel emitida 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 e execução da obra (art. 618 do CCNGJ/SC), devendo ser observados os indicados no Alvará de Licença para Construção.
9. **NBR 12.721**, emitida pelo responsável técnico, devidamente assinada pelo mesmo e pela incorporadora, com firma reconhecida das suas assinaturas.

10. 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 assobradados);
  - 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);

11. **ART (Anotação de Responsabilidade técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica):** referente aos quadros da NBR 12721 (art. 618 do CCNGJ/SC);
12. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INCORPORAÇÃO**, emitido pelo responsável técnico e pela incorporadora, devidamente assinado e reconhecido firma das suas assinaturas.

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

- a) nome da proprietária e da incorporadora (caso seja pessoa distinta da primeira);
  - 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.
13. **MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA PROJETADA**, emitido pelo responsável técnico e pela incorporadora, devidamente assinado e reconhecido firma das suas assinaturas. Este memorial deve descrever de forma detalhada o grau de qualidade da construção projetada, inclusive o material de acabamento utilizados na obra, de acordo com os desenhos do projeto (artigo 32, alínea g, Lei Federal 4.591/64).
14. **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, emitida pela incorporadora, devidamente assinada e reconhecido firma da 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. 1.334 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.

15. **DECLARAÇÃO DE QUOTA PARTE**, emitida pela incorporadora, com firma reconhecida da sua assinatura.
  - a) No caso da proprietária do terreno se tratar da incorporadora, deve ser declarado que não haverá reserva de quota parte.
  - b) No caso de o incorporador pagar o terreno (no todo ou em parte), através de unidades autônomas futuras, tal informação deverá ser declarada, devendo discriminar estas unidades, respectivamente suas áreas e frações ideais (art. 39, inciso II, Lei Federal nº 4.591/64).
16. **DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DO CUSTO DA OBRA**, emitida pela incorporadora e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das 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).
17. **DECLARAÇÃO RELATIVA AO CÁLCULO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO**, emitida pela incorporadora e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das suas assinaturas.

Esta declaração deve conter as áreas das unidades autônomas, discriminadas de acordo com a NBR 12721 (art. 32, alínea e, Lei Federal 4.591/64);
18. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS FRAÇÕES IDEAIS**, emitida pela incorporadora e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das suas assinaturas.

Esta declaração deve conter a fração ideal decimal de cada unidade autônoma, em plena e total concordância com os quadros da NBR 12721 (art. 32, alínea i, Lei 4.591/64).
19. **DECLARAÇÃO QUANTO AO PRAZO DE CARÊNCIA**, emitida pela incorporadora, com firma reconhecida da 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).
20. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM**, emitida pela incorporadora e pelo responsável técnico, com firma reconhecida das suas assinaturas.

Esta declaração deverá estar acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e deve conter as seguintes informações (art. 32, alínea p, Lei Federal 4.591/64):

  - a) quantidade 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.
21. **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 (art. 32, alínea o, Lei Federal 4.591/64).

Este documento deve conter firma reconhecida da assinatura do representante legal da instituição financeira.
22. **MANIFESTAÇÃO DA FATMA** (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 CNECJ/SC.
23. **CERTIDÕES (artigo 32, b, Lei Federal 4.591/64):**
  - **Certidão Negativa de Débitos Municipais relativa ao imóvel**, emitida pela Prefeitura Municipal;
  - 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 Prefeitura Municipal de Chapecó;
- b) Certidão de protestos de títulos, emitida pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó;
- 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, 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, 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 esta seja distinta da primeira (artigo 768 do Código de Normas de Santa Catarina).*
- *Se o requerente for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas (art. 767, §3º do Código de Normas de Santa Catarina).*

**24. EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina - RCE, Lei Complementar n. 156/97, e art. 497 do CNCGJ-SC).

**OBSERVAÇÕES:**

- Todos os documentos deverão, sempre que possível, vir no original; porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (exceto procurações).
- 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.
- As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto, pelo período de 5 (cinco) anos.
- Caso alguma certidão conste como positiva, deve ser apresentado certidão complementar (narrativa), esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, seguida de uma declaração (do incorporador) de que as ações fazem ou não referência ao imóvel onde esta será feita a incorporação, assinada com firma reconhecida do declarante.

**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.

