

CHECK LIST
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
(Lei nº 4591/64, Lei n. 6015/73 e CCNGJ/SC)

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

Observação¹: o reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresente documento dotado de fé pública e assine o requerimento na Serventia, conforme art. 616, §1º, do CNCJ/SC.

Observação²: sendo pessoa jurídica a proprietária do imóvel, deve ser apresentado a última alteração contratual desta e certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, válida (90 dias).

Observação³: quando o incorporador for o construtor, atentar-se ao disposto no art. 31, §1º da Lei 4591/64. Ainda, nesta situação o requerimento deverá conter a qualificação completa de todos os interessados, nos termos do art. 476 do CNCJ/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 4591/64).
3. **CERTIDÃO VINTENÁRIA**, emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32, alínea 'c', da Lei 4591/64).
4. **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**, emitido pelo Município, válido (artigo 32, § 10, Lei Federal 4.591/64 e art. 7º do Código de Obras do Município de Chapecó/SC).
5. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (art. 32, alínea 'd', da Lei 4591/64).

Observação: o projeto arquitetônico de construção não será aceito em tamanho reduzido (A4), haja vista a difícil compreensão e publicidade das informações.

6. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente ao projeto arquitetônico e a execução da obra, devidamente QUITADO (art. 618 do CNCJ, art. 11, incisos VI, do Código de Obras do Município de Chapecó/SC, art. 1º da Lei 6496/77).
7. **NBR 12.721:** emitida pelo responsável técnico, 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 (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);
8. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente a elaboração dos quadros da NBR 12721, devidamente QUITADO (art. 618 do CCNGJ/SC e art. 1º da Lei 6496/77).
9. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INCORPORAÇÃO:**
- 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.
10. **MEMORIAL DESCRITIVO DE ESPECIFICAÇÕES DA OBRA PROJETADA**, indicando 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 4591/64).
11. **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 32, alínea 'j', Lei 4591/64).
- Além das normas gerais, a minuta da futura convenção de condomínio deverá conter as seguintes informações (art. 1.332 e art. 1.334 do Código Civil Brasileiro e art. 9º, §3º da Lei 4.591/64):
- a) a discriminação, descrição e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras, e as de condomínio – uso comum, com especificações das diferentes áreas; (que deverão coincidir com o memorial de incorporação ou instituição)
 - 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) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
 - e) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
 - f) sua forma de administração;
 - g) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
 - h) as atribuições do síndico, além das legais;
 - i) a definição da natureza gratuita ou remunerada das funções do síndico;
 - j) a competência das assembleias, modo, prazo e forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações;
 - k) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
 - l) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
 - m) a forma e o quórum para as alterações de convenção;
 - n) o regimento interno.
12. **DECLARAÇÃO DE QUOTA PARTE**: se haverá ou não quota parte (art. 32, alínea 'l', Lei 4591/64).
13. **DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO DO CUSTO DA OBRA**: contendo a avaliação do custo global e do custo unitário de cada unidade (art. 32, alínea 'h', da Lei 4591/64).



14. **DECLARAÇÃO RELATIVA AO CÁLCULO DE ÁREAS DA EDIFICAÇÃO:** contendo as áreas individualizadas das unidades autônomas, discriminadas de acordo com os quadros da NBR 12721 (art. 32, alínea 'e', Lei 4591/64).

Observação: não sendo aceito por esta Serventia Imobiliária cópia dos quadros da NBR com finalidade de declaração.

15. **INSTRUMENTO DE DIVISÃO DO TERRENO (FRAÇÕES IDEAIS):** contendo a fração ideal decimal ou fração ordinária (p.ex. ½) de cada unidade autônoma (art. 32, alínea "i", e art. 1º, §2º, ambos da Lei 4591/64).

Observação: não sendo aceito por esta Serventia Imobiliária a fração de terreno em porcentagem ou ainda equiparada a metragem.

16. **DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA:** estipulando ou renunciando ao prazo de carência, cabendo destacar que o prazo de carência não poderá ser superior a 180 dias (art. 32, alínea 'n', e art. 34, §1º, Lei 4591/64).

17. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM,** acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e contendo as seguintes informações (art. 32, alínea 'p', Lei 4591/64):

- quantidade total de vagas que o condomínio terá.
- número de veículos que cada vaga irá comportar.
- local onde as vagas estarão localizadas.
- identificar se as vagas serão vinculadas às unidades ou tratadas como unidades autônomas do condomínio.

18. **MANIFESTAÇÃO DO IMA** (Instituto de Meio Ambiente) **OU SEDEMA** (Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente) com base no art. 14, III, da Lei Estadual 14.675 e Resolução Consema nº 98 e 99 de maio de 2017 e Art. 778 do CNCGJ/SC.

19. **DAS CERTIDÕES (artigo 32, alínea 'b', da Lei 4591/64 e art. 767, 768 e 769, ambos do CNCGJ/SC):**

- Certidão NEGATIVA de débitos municipais, do **IMÓVEL**, emitida pelo município.
- As certidões abaixo relacionadas devem ser emitidas em nome dos proprietários do terreno e em nome da incorporadora, sendo elas:
 - Certidão de débitos municipais, emitida pela Município de Chapecó/SC.**
 - Certidões de protestos de títulos, emitidas pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó/SC.**
 - Certidão de débitos federais.**
 - Certidão de débitos estaduais do Estado de Santa Catarina.**
 - Certidão de ações cíveis de 1º Grau, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó.**
 - Certidão de ações criminais de 1º Grau, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó.**
 - Certidões de ações cíveis e criminais, emitidas pela Justiça Federal da 4ª Região.**
 - Certidão de ações trabalhistas, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região.**
- *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).*

20. EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNGJ/SC e RESOLUÇÃO CM N. 18 DE 12 DE SETEMBRO DE 2022 (Anexo Único, TABELA III - ATOS DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS)).

OBSERVAÇÕES:

- Todos os documentos deverão, sempre que possível, ser apresentados na via original, porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (artigo 766 do CNGJ/SC).
- As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não indicado o prazo de validade na certidão, este será de 90 dias.
- Caso alguma das certidões apresentadas se encontre POSITIVA, deverá ser apresentada 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 o empreendimento, com firma reconhecida das assinaturas dos responsáveis (art. 769 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.