

**CHECK LIST**  
**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**  
(Lei n. 4.591/64 e art. 1.071 do CNCGFE)

1. **REQUERIMENTO:** emitido pela incorporadora, com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula que deverá ser procedido o ato (art. 706 do CNCGFE).  
(Modelo disponível em <http://www.richapeco.com.br/servicos/requerimentos>).

**Observação<sup>1</sup>:** o reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresente documento dotado de fé pública e assine o requerimento na Serventia, conforme art. 791, V, §2º, do CNCGFE.

**Observação<sup>2</sup>:** sendo pessoa jurídica a proprietária do imóvel, deve ser apresentada certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, válida (90 dias), conforme art. 799 do CNCGFE.

**Observação<sup>3</sup>:** quando o incorporador for o construtor, atentar-se ao disposto no art. 31, §1º da Lei n. 4591/64. Ainda, nesta situação o requerimento deverá conter a qualificação completa de todos os interessados, nos termos do art. 706 do CNCGFE.

**Observação:** quando o incorporador não for proprietário, será necessário apresentar na via original ou cópia autenticada do instrumento público de mandato 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 art. 1.071, XIV do CNCGFE.

2. **TÍTULO DE PROPRIEDADE**, 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 e art. 1.071, II, do CNCGFE.
3. **CERTIDÕES DE ÔNUS E AÇÕES REAIS**, emitidas pelo Registro de Imóveis, referente ao imóvel ora incorporado (art. 32, alínea ‘b’, da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, VII, ‘a’ e ‘b’, do CNCGFE).
4. **CERTIDÃO VINTENÁRIA**, emitida pelo Registro de Imóveis, referente ao imóvel ora incorporado (art. 32, alínea ‘c’, da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, VIII, do CNCGFE).
5. **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**, emitido pelo Município, válido (artigo 32, § 10, Lei n. 4.591/64, art. 1.071, XI, do CNCGFE e art. 7º da Lei Complementar Municipal n. 546/2014).
6. **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (art. 32, alínea ‘d’, da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, IX, do CNCGFE).

**Observação:** o projeto arquitetônico de construção não será aceito em tamanho reduzido (A4), bem como o arquivo digital, haja vista a difícil compreensão e publicidade das informações (art. 649, II, IV, XI, do CNCGFE).

7. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente ao projeto arquitetônico, devidamente QUITADO (art. 785 do CNCGFE, art. 11, incisos VI, da Lei Complementar Municipal n. 546/2014 e art. 1º da n. Lei 6.496/77).



**Observação:** caso a obra já tenha iniciado deverá ser apresentado o Instrumento de Responsabilidade Técnica, referente à execução da obra, caso contrário será solicitado no ato de instituição do condomínio.

8. **NBR 12.721**, emitida pelo responsável e por um ou mais proprietários, nos termos do art. 1.071, X, do CNGCFE.

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).
9. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente a elaboração dos quadros da NBR 12721, devidamente QUITADO (art. 785 do CNGCFE/SC e art. 1º da Lei n. 6.496/77).
10. **MEMORIAL DESCRITIVO DE INCORPORAÇÃO** (art. 1.071, I, do CNGCFE):

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.

**Observação:** informamos que no dia 01/12/2023, entrou em vigor o novo código de normas da corregedoria geral do foro extrajudicial, que torna dispensado o que segue:

"Art. 1.089. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização, bem como das confrontações externas das unidades autônomas."

Desta forma, **orientamos a retirada das confrontações da descrição das unidades autônomas** tanto no memorial de instituição como na convenção de condomínio.

Ainda, segue modelo para descrição das unidades autônomas, sendo facultada a utilização pelo responsável técnico:

**APARTAMENTO:**

- APARTAMENTO n. \*\*\* do BLOCO \*\*(se tiver BLOCO) do NOME DO RESIDENCIAL, situado na Rua \*\*\*\*, n. \*\*\*, Bairro \*\*\*\*, no Município e Comarca de Chapecó/SC, localizado no (\*\* pavimento tipo) ou (\*\* andar), com área real privativa de \*\*m<sup>2</sup>, área real de uso comum de \*\*m<sup>2</sup>, área real total de \*\*m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de \*\*.

**VAGA DE GARAGEM:**

- VAGA DE GARAGEM n. \*\*\* do BLOCO \*\* (se tiver BLOCO) do NOME DO RESIDENCIAL, coberta ou descoberta, situada na Rua \*\*\*\*, n. \*\*\*, Bairro \*\*\*\*, no Município e Comarca de Chapecó/SC, localizada no (\*\* pavimento tipo) ou (\*\* andar), com área real privativa de \*\*m<sup>2</sup>, área real de uso comum de \*\*m<sup>2</sup>, área real total de \*\*m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de \*\*.

**CASAS GEMINADAS, SOBRADOS E AFINS:**

- UNIDADE n. \*\*\* do BLOCO \*\* (se tiver BLOCO) do NOME DO RESIDENCIAL, situada na Rua \*\*\*\*, n. \*\*\*, Bairro \*\*\*\*, no Município e Comarca de Chapecó/SC, com \*\* pavimentos, área real privativa de \*\*m<sup>2</sup>, área real de uso comum de \*\*m<sup>2</sup> (APENAS SE TIVER), área real total construída de \*\*m<sup>2</sup>, área de terreno de uso exclusivo de \*\*m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno de \*\*.

11. **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 n. 4.591/64).
12. **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 32, alínea 'j', Lei n. 4.591/64).

Além das normas gerais, a minuta da futura convenção de condomínio deverá conter as seguintes informações (art. 1.332 e art. 1.334, ambos do Código Civil Brasileiro e art. 9º, §3º da Lei n. 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.
13. **DECLARAÇÃO DE QUOTA PARTE**: se haverá ou não quota parte (art. 32, alínea 'l', Lei 4591/64 e art. 1.071, XIII, do CNEC/FE).
  14. **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 n. 4.591/64).
  15. **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 n. 4.591/64).



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

16. **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 n. 4.591/64).

Observação: não sendo aceito por esta Serventia Imobiliária a fração de terreno em porcentagem ou ainda equiparada a metragem, conforme art. 1.080 do CNCGFE e art. 1º, §2º, da Lei n. 4.591/64.

17. **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’, art. 34, §1º, ambos da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, XV, do CNCGFE).

18. **DECLARAÇÃO RELATIVA AS VAGAS DE GARAGEM,** acompanhada da planta elucidativa das vagas de garagem e contendo as seguintes informações (art. 32, alínea ‘p’, da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, XII, do CNCGFE):

- 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 as vagas serão vinculadas às unidades ou tratadas como unidades autônomas do condomínio.

19. **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, que o empreendimento se encontra em conformidade ambiental.

20. **DAS CERTIDÕES (artigo 32, alínea ‘b’, da Lei n. 4.591/64 e art. 1.071, III, IV, V, VI, do CNCGFE):**

- 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:
  - a) **Certidão de débitos municipais, emitida pela Município de Chapecó/SC.**
  - b) **Certidão de débitos federais.**
  - c) **Certidão de débitos estaduais do Estado de Santa Catarina.**
  - d) **Certidões de protestos de títulos, emitidas pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó/SC.**
  - e) **Certidão de ações cíveis de 1º Grau, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó.**
  - f) **Certidão de ações criminais de 1º Grau, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó.**
  - g) **Certidões de ações cíveis e criminais, emitidas pela Justiça Federal da 4ª Região.**
  - h) **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 1.071, §5º, do CNCGFE).*



- *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. 1.071, §2º, CNCGFE).*

**21.RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar Estadual n. 755/2019, art. 316 do CNCGFE e RESOLUÇÃO CM N. 11, DE 11 DE SETEMBRO DE 2023 (Anexo Único, TABELA III - ATOS DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS).

**OBSERVAÇÕES:**

- As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não indicado o prazo de validade na certidão, este será de 180 dias (art. 1.071, §8º, do CNCGFE).
- 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. 1.071, §3º, do CNCGFE).

**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.

