

CHECK LIST REVALIDAÇÃO DA 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. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES REAIS**, referente ao imóvel emitida pelo Registro de Imóveis (art. 32, alínea b, da Lei 4561/94)
3. **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**, emitido pelo Município dentro do prazo de validade ou indicando que a obra foi iniciada dentro dos prazos previstos no art. 7º do Código de Obras do Município de Chapecó/SC (artigo 32, § 10, Lei Federal 4.591/64).
4. **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.
5. **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 CCNGJ/SC.
6. **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, 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).
7. **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 CNCJ-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.

