

CHECK LIST REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Lei nº 4591/64, Lei n. 6.015/73 e CCNGJ/SC)

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelo (s) proprietário (s) ou incorporadora, 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>).

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 CCNGJ/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).

2. **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**, emitido pela municipalidade, válido (artigo 32, § 10, Lei Federal 4.591/64 e art. 7º do Código de Obras do Município de Chapecó/SC).

Observação: caso o alvará se encontre vencido, deverá ser apresentada declaração, emitida pela incorporadora, com firma reconhecida da assinatura de seu representante legal, indicando que a obra foi iniciada dentro do prazo estabelecido na legislação municipal.

3. **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**, referente ao imóvel, emitida pelo Registro de Imóveis (art. 19, §11, da Lei 6015/73).

Observação: caso as unidades autônomas tenham matrículas individualizadas devem ser apresentadas certidões de todas estas.

4. **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 CCNGJ/SC, válida.

5. **DAS CERTIDÕES (artigo 32, alínea 'b', da Lei 4591/64 e art. 767, 768 e 769, ambos do CCNGJ/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:
 - a) Certidão de débitos municipais, emitida pela Município de Chapecó/SC.
 - b) Certidões de protestos de títulos, emitidas pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó/SC.
 - c) Certidão de débitos federais.
 - d) Certidão de débitos estaduais do Estado de Santa Catarina.
 - 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 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).*
6. **EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNCJ/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 CNCJ/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 CNCJ/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.

