

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

1. **REQUERIMENTO:** emitido pelo incorporador, 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>

Observação: o reconhecimento poderá ser dispensado caso o interessado pessoalmente apresentar documento dotado de fé pública e assinar o requerimento na serventia, conforme Artigo 616 §1º do 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.

SÓCIOS ADMINISTRADORES/DIRETORES: qualifica-los de acordo com a descrição da pessoa física, ou seja, 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 documentos hábeis afim de comprovar os poderes específicos exercidos, ou seja, última alteração contratual consolidada e certidão simplificada válida (90 dias)).

PROCURAÇÃO: caso as partes forem representadas através de procuração pública, necessária apresentação desta, por traslado, certidão ou cópia autenticada. Quando se tratar de instrumento particular, deverá apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (Art. 489 do CCNGJ/SC).

2. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE ÔNUS E AÇÕES REAIS,** referente ao imóvel, emitidas 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. Este documento deverá conter firma reconhecida da assinatura de representante legal (Art. 32, alínea o, Lei Federal 4.591/64).
5. **MANIFESTAÇÃO DA IMA** (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. **DAS CERTIDÕES (Artigo 32, b, Lei Federal 4.591/64):**
- **Certidão negativa de débitos municipais,** relativa ao **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 protestos de títulos,** emitida pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó/SC;
 - 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, sistemas SAJ e E-proc, 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, sistemas SAJ e E-proc, 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 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).*

7. EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar n. 755/2019, e Art. 497 do CNCGJ/SC).

OBSERVAÇÕES:

- Todos os documentos deverão, sempre que possível, ser apresentados em via original, porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (Artigo 766 do CNCGJ/SC);
- 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.
- Caso alguma das certidões apresentadas encontre-se POSITIVA, deverá ser apresentado 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, devendo conter as assinaturas dos responsáveis, bem como o reconhecimento destas (Art. 769 do CNCGJ/SC).

OBSERVAÇÃO: Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do CNCGJ-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.

