

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

DOCUMENTOS

Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus impeditivo de alienação (hipoteca cedular, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS ou de autarquias e fundações federais – art. 53, par. 1º da Lei nº 8.212/91, hipoteca do Banco da Terra, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda referindo terceiro, averbação de indisponibilidade de bens, alienação fiduciária)?

- Existe requerimento e autorização para cancelamento prévio desse ônus?
 - Caso não haja cancelamento desse ônus, o registro não será realizado.
-

Analisando a matrícula, constatou-se que há edificação sobre o imóvel?

Caso haja edificação, verificar as opções abaixo:

1. Caso faça parte do empreendimento:

Deverá ser mencionado que a edificação faz parte da fração ideal do condomínio, havendo possibilidade, realizar a instituição parcial após a incorporação (apresentar requerimento e emolumentos);

2. Caso não faça parte do empreendimento:

- a) Apresentar declaração informando que a construção servirá como depósito e será demolida previamente à instituição (realizaremos ato de necessidade de regularização da construção); ou
 - b) Apresentar de documentos para demolição.
-

O imóvel está descrito conforme consta na matrícula?

- Caso não esteja, apresentar retificação de área.
 - Na falta ou divergência dos pontos cardeais apresentar **certidão de confrontantes** para a devida averbação.
 - Havendo alteração de confrontantes apresentar a retificação do memorial para que esteja de acordo com a certidão apresentada.
-

O requerimento foi firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança ou por autenticidade (somente haverá necessidade de reconhecimento de firma quando for assinado por terceiro ou quando não for assinado no setor de atendimento da Serventia).

- Deverá constar a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária.

Quem pode ser incorporador?

- Proprietário, promitente comprador, promitente permutante, procurador ou corretor. Nos quatro últimos casos, deve haver cláusulas específicas no contrato ou na procuração (32, a e 31, par 1º da Lei 4591/64).
 - Se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento e o memorial de incorporação; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento e o memorial de incorporação, mas, neste caso deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei n. 4.591/64. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno forem, ao mesmo tempo, incorporadores;
 - Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do firtatário do requerimento.
-

Foi solicitada a abertura de matrícula das unidades autônomas?

CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO (Art. 32, m da Lei 4.591/64 e art. 1.071, XIV do CNCGFE/SC)

- Quando o incorporador não for o proprietário.
 - Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, S1º, c/c art. 32, m, da Lei 4.591/64).
 - Obs: o instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o art. e o texto que menciona a referida lei).
-

TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (Art. 32, a da Lei 4.591/64 e art. 1.071, II do CNCGFE/SC)

- Pode ser substituído pela certidão da matrícula do imóvel.
-

CERTIDÕES NEGATIVAS (Art. 32, b e f da Lei 4.591/64 e art. 1.071, III à VIII do CNCGFE/SC)

- Referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

FEDERAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- De Tributos Federais RF/PGFN/INSS;

- Relativa à Justiça do Trabalho – processos físicos e eletrônicos;

OBS.: A certidão trabalhista não contempla mais os processos físicos.

- Para a emissão da certidão de processos eletrônicos, deverá ser utilizado o seguinte link:

<https://pje.trt12.jus.br/certidoes/inicio>.

- Já para os processos físicos, deverá ser enviado e-mail para protocolo@trt12.jus.br.

- Da Justiça Federal (cível e criminal) - OBS: a criminal, somente se pessoa física.

ESTADUAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- Da Fazenda Estadual;

- Cível - da Justiça Comum Estadual (1º grau);

- Criminal - da Justiça Comum Estadual (1º grau) – OBS: Somente se pessoa física.

MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- Relativa ao Imóvel;

- Relativa a Tributos Diversos;

REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, b e Co da Lei 4591/64)

- Negativa de Ônus e Ações;

- Integrantes do Histórico Vintenário (somente apresentar quando abranger registro anterior de outra circunscrição).

TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS (art. 32, b, d 4.591/64)

- Negativa de Protesto de Títulos

OBS.1: As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio dos alienantes do terreno e do incorporador – art. 1.071, § 5º do CNCGFE/SC.

OBS.2: Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital, devendo constar no mínimo a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa - art. 1.071, § 3º e § 4º do CNCGFE/SC.

No caso de expressiva pluralidade de ações judiciais (ex.: mais de vinte ações), apresentar declaração firmada pelo proprietário no sentido de que as ações em andamento não têm como objeto o imóvel onde será realizada a incorporação imobiliária, tampouco oferecem risco econômico à conclusão do empreendimento.

Sugestão de declaração: Declaro, sob as penas da lei, que, revendo as ações judiciais em andamento envolvendo a (RAZÃO SOCIAL DO PROPRIETÁRIO), declaramos que não oferecem risco econômico ao empreendimento, além de nenhuma delas ter como objeto o imóvel onde será realizada a incorporação imobiliária (matrícula ***).

OBS.3: Se o requerente for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal.

Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outra pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir-se aos administradores de todas elas - art. 1.071, § 2º do CNCGFE/SC.

OBS.4: Propriedária SA: Dispensa das certidões dos acionistas (pessoa jurídica ou física) quando o incorporador for Sociedade Anônima. Devendo ser apresentada as certidões criminais do administrador do incorporador/proprietário.

OBS.5: Certidões positivas: Sendo alguma das certidões positivas, será realizado ato de averbação de certidões positivas – art. 1.074 do CNCGF/SC.

OBS.6: Validade das certidões: Será de 180 dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor e terá como referência a data da prenotação do título – art. 1.071, § 8º e art. 1.072 do CNCGF/SC.

HISTÓRICO VINTENÁRIO dos títulos de propriedade do imóvel - Art. 32, c, da Lei 4.591/64.

Dispensado.

PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO (Art. 32, d da Lei 4.591/64 e art. 1.071, IX do CNCGF/SC)

Projeto digital devidamente aprovado pelas autoridades competentes, juntamente com alvará de construção vigente (projeto aprovado pela PMJ já contém ambos os documentos em um só).

Caso seja projeto antigo (projeto com carimbo de aprovação), há necessidade da apresentação do alvará de construção com prazo de validade vigente. (Art. 1.071, XI do CNCGF/SC)

Constar no projeto os confrontantes do terreno e rosa dos ventos conforme matrícula ou certidão de confrontantes.

QUADROS NBR 12.721:2006 DA ABNT (Art. 32, e da Lei 4.591/64 e art. 1.071, X do CNCGF/SC)

Informações preliminares; I; II; III; IV-A, IV-B, IV-B1; V; VI; VII; VIII.

Todos os quadros devem ser assinados por um ou mais proprietários e pelo responsável técnico – art. 1.071, X do CNCGF/SC.

MEMORIAL DESCRITIVO (Art. 32, g da Lei 4.591/64)

Deve mencionar as especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o empreendimento, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc (art. 3 da Lei 4.591/64).

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (Art. 32 da Lei 4.591/64 e art. 1.071, I do CNCGF/SC)

Deverá constar:

A qualificação completa do incorporador e proprietário;

A descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário;

A origem;

A caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais;

A caracterização das unidades autônomas (descrição unitária);

O cálculo das áreas das edificações;

A indicação das áreas de uso comum.

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (Art. 32, j da Lei 4591/64)

Regerà a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio.

Caso a convenção de condomínio seja registrada juntamente com a incorporação imobiliária, não há necessidade de solicitação de minuta, basta a apresentação da convenção de condomínio – art. 1.096, § 1º do CNCGF/SC.

DECLARAÇÃO DE PRAZO DE CARÊNCIA (Art. 32, n da Lei 4591/64 e art. 1.071, XV do CNCGF/SC)

Declaração que expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias.

No prazo de carência de até 180 dias, caso o incorporador venha a desistir da realização da obra, deverá informar expressamente ao Ofício de Registro de Imóveis, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária – art. 1.073 do CNCGF/SC.

DECLARAÇÃO DE VAGAS (Art. 32, P da Lei 4591/64 e art. 1.071, XII do CNCGF/SC)

Declaração acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos.

CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO)

Que ficará arquivado Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, SS 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) ou REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT) – acompanhado do comprovante de pagamento ou confirmação.

(Art. 785 do CNCGFE/SC)

- ART/RRT – Projetos;
- ART/RRT – Execução (podemos encontrar o prazo do início da obra e o prazo previsto para o término.
- ART/RRT – Planilha Cálculo NBR/ABNT.

ANUÊNCIA AMBIENTAL

- Foi apresentada anuência ambiental?
- Há necessidade de licença ambiental (itens 71.11.00 e seguintes):
 - a) Em qualquer caso de parcelamento do solo;
 - b) Para registro de incorporação ou instituição de condomínio para casas e edifícios residenciais, **com mais de 10 unidades**, apenas quando o interessado não conseguir comprovar que o imóvel possua sistema de **coleta e tratamento de esgoto**.

- Até 10 casas geminadas, independentemente de estarem todas interligadas ou separadas, não há exigência legal de licença ambiental.

- O art. 778 do CN será interpretado apenas para condomínio edilício vertical (dois ou mais blocos de apartamentos ou salas – unidades autônomas).

c) Conjuntos Habitacionais destinados à população de baixa renda, **com mais de 50 unidades**.

d) Para registro de incorporação ou instituição de condomínio comercial ou misto (residencial e comercial), **com mais de 2.000 m²**, apenas quando o interessado não conseguir comprovar que o imóvel possua sistema de **coleta e tratamento de esgoto**.

Dispensa da certidão ambiental: Dispensaremos a apresentação da certidão quando atendidos os termos da resolução CONSEMA, 98/2017 (71.11.00 e seguintes). Há necessidade, portanto, que a certidão/projeto da Águas de Joinville mencione “**coleta e tratamento de esgoto**”, não sendo suficiente mencionar apenas a “coleta”.

A validade da licença ambiental deve ser um dos requisitos analisados pelo Município no momento da concessão do alvará de construção e da CCO. No caso de incorporação, continuaremos solicitando a licença válida no momento do alvará.

Resolução CONSEMA 98/2017 - Art. 1º – Listagem das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental no estado de Santa Catarina: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=345935>

Resolução CONSEMA 99/2017 - Art. 1º – Listagem das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental municipal: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=345931>

INCORPORAÇÃO COM PROJETOS DE EDIFICAÇÃO PRÉ-EXISTENTE (com ou sem CCO):

Apresentar sempre os projetos aprovados de todas as áreas que englobam o empreendimento, existentes ou a construir.

Foi requerido patrimônio de afetação?

- Requerimento com reconhecimento de firma por semelhança.

O memorial deverá, também, ser apresentado via eletronicamente (e-mail, CD, pen drive) – art. 827 do CNCGFE/SC.

OBSERVAÇÕES:

- A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas;
 - As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos;
 - Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
-