

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO

DOCUMENTOS

Na matrícula do imóvel existe **registrada a incorporação imobiliária**?

- Analisar se já transcorreu o prazo de 180 dias da incorporação, a contar da data do seu respectivo registro.
- Se já houver sido formalização alienação ou oneração de alguma unidade futura, não há necessidade de realização de revalidação da incorporação.
- Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias. Base legal: artigo 33 da Lei 4.591/64.

Analisando a matrícula, há averbado a **concretização da incorporação**?

- Se a resposta for SIM, não há necessidade de realização de revalidação.

Base legal: artigo 1.078 do CNCGFE/SC.

Art. 1.078. Considera-se concretizado o registro de incorporação para fins do art. 33 da Lei n. 4.591/64 quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

- I – formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, comprovada mediante a apresentação de instrumento de promessa de compra e venda ou da venda definitiva;
- II – contratação de financiamento para a construção; ou
- III – início das obras do empreendimento, a ser comprovada mediante declaração do incorporador.

Parágrafo único. Será averbada a concretização da incorporação nos termos deste artigo a fim de possibilitar a dispensa da revalidação prevista no parágrafo único do art. 33 da Lei n. 4.591/64.

O **requerimento** foi firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por semelhança ou por autenticidade?

- Deverá constar a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando a revalidação da incorporação imobiliária.
- 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 firmatário do requerimento.

A Revalidação poderá ser realizada através de algumas opções:

1) Apresentação de Certidões:

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;
- 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 pediremos 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), solicitaremos 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 CNCGF/SC.

OBS.4: Proprietária 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: 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.

OBS.6: Alguma das certidões apresentadas do art. 32 da Lei 4.591/64 é positiva?

Deverá ser realizada averbação de certidões positivas em ato apartado da retificação de incorporação. (art. 1.074 do CNCGF/SC)

OU

2) Declaração do incorporador de que foram realizadas vendas, apresentação de cópias autenticadas dos contratos feita pelo incorporador.

OU

3) Declaração do incorporador sobre o início da obra, acompanhado de contrato de execução de obra.

OU

4) Comprovação da contratação de financiamento para a construção.

OU

5) Quando a incorporadora também for a construtora do empreendimento, podemos solicitar: Notas fiscais de materiais de construção com endereço de entrega do empreendimento; OU, Declaração da construtora de que a obra foi iniciada até o prazo até o prazo de 180 dias da data do registro da incorporação;