

**ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR**

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
CONCRETIZAÇÃO OU REVALIDAÇÃO DE DOCUMENTOS DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO
ART. 33 DA LEI 4591/64**

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok (); Vinculada a guia _____; Central Indisp. ok().

O registro da incorporação imobiliária na matrícula do imóvel, com o arquivamento dos documentos exigidos pelo art. 32 da Lei 4.591/64, terá prazo de validade de 180 (cento e oitenta dias), contados da data do registro. Nestes 180 dias, a incorporação imobiliária deverá ser concretizada, através da venda ou promessa de venda de unidades condominiais ou com o início das atividades de construção da edificação.

Se no período de 180 dias após o registro da incorporação for registrado na matrícula de alguma das unidades algum título (contrato/escritura de compra e venda, etc.), a incorporação estará concretizada e não será mais necessário pedir a revalidação dos documentos arquivados na incorporação.

Caso contrário, ou seja, se passados os 180 dias do registro da incorporação sem qualquer registro de contrato/escritura envolvendo as unidades em construção, será necessário comprovar a concretização da incorporação ou revalidar todos os documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei 4.591/64 arquivados na incorporação.

Tal comprovação será exigida se houver protocolo de título contrato/Escritura de compra e venda de unidade que tenha sido celebrado posteriormente aos 180 dias do registro da incorporação.

Comprovar-se-á a concretização da incorporação imobiliária da seguinte forma:

1) Apresentar requerimento do incorporador assinado com firma reconhecida, declarando que a incorporação concretizou-se dentro do prazo de 180 dias da data do registro da mesma (com comprovação através de documentos anexos) e requerendo que em virtude de tal fato seja dispensada a revalidação dos documentos da incorporação na forma do art. 33 da Lei 4.591/64:

a) **Incorporador (es) pessoa(s) física(s) casado(s): marido e mulher assinam o requerimento.** Caso contrário, deverá apresentar o instrumento de mandato (outorga uxoria, art. 1647 do CC), referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos proprietários/alienantes do terreno;

b) **Se o incorporador for pessoa jurídica,** acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS) da Junta Comercial para comprovar os poderes do(s) representante(s) legal (is) - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88. Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Títulos e Documentos.

c) **Se procurador** assinar o requerimento, anexar procuração particular (original com firma reconhecida) ou procuração pública (traslado ou certidão), ESPECÍFICA PARA O ATO. Código de Normas da CGJ/SC: Art. 489.

2) Anexar cópia autenticada de compromissos de compra e venda, escrituras, ou outros contratos celebrados das unidades condominiais dentro de 180 dias após o registro da incorporação (as firmas devem ter sido reconhecidas dentro do período de 180 dias);

3) Apresentar certidão da Prefeitura Municipal (original e específica) atestando que a obra foi iniciada dentro do prazo de 180 dias da data do registro da incorporação imobiliária.

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.

Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.

