



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

Do Condomínio de Lotes

INCORPORAÇÃO

Lei Federal 13.465/2017

CÓDIGO CIVIL arts. 1.358-A e ss. e arts. 2º, §§7º e 8º, art. 4º, §4º, e art. 36 –A.

Lei 6766/79, art. 2º e 18.

Lei Complementar Municipal de Porto Belo nº 96, de 15 de maio de 2018

Arts. 19 a 25 da Lei Complementar nº 104, de 23 de dezembro de 2009

Lei n. 4.591/1964, arts. 1º a 27 e CC, arts. 1.331 a 1.358 e arts.777 e 778 do CN/CGJ/SC

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

Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Para tanto, é permitida a constituição de condomínio de lotes, sendo cada lote uma unidade imobiliária deste integrante. **Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, seguindo o art. 32 da Lei 4591/64 c/c art. 2º, §7º c/c art. 18 Lei 6766/79.**

APRESENTAR:

- () **planilhas ABNT** com assinatura/firma reconhecida do engenheiro responsável e do incorporador; (descrevendo áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades: a área privativa (utilização exclusiva) do terreno de cada unidade, comum do terreno de cada unidade, e total do terreno de cada unidade; compreendes área comum: vias abertas - sistema viário – área de lazer. Descrever, as áreas remanescentes (se houver), conforme determina as **alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4591/64**, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR):
- a) cálculo das áreas das edificações, discriminando das partes privativas, comuns e totais e indicando, para cada tipo de unidade (garagens, inclusive), a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);
 - b) memorial descritivo das especificações da obra projeto segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art.3º, da lei 4.591/64);
 - c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitário referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64).

() **Planta e memorial descritivo em meio físico (duas vias)**, onde conste as coordenadas GEOGRÁFICAS (de acordo com o sistema geodésico de referencia SIRGAS-2000*) do terreno, indicando suas confrontações, benfeitorias existentes e APP delimitada, se houver, e localizada, ASSINADA por profissional legalmente habilitado com (ART) devidamente quitada, (art. 618 do CNCGJSC).



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

A localização e confrontação descritas no memorial devem conferir com as plantas aprovadas pela Prefeitura.

Fundamento legal: Art. 7º da Lei 4591/64; Art. 176, §1º, II, 'b' da LRP.

* Entre 25 de fevereiro de 2005 e 25 de fevereiro de 2015, admitia-se o uso, além do SIRGAS2000, dos referenciais SAD 69 (South American Datum 1969) e Córrego Alegre. O emprego de outros sistemas que não possuam respaldo em lei, pode provocar inconsistências e imprecisões na combinação de diferentes bases de dados georreferenciadas. É obrigatório para entes públicos, como o Registro de Imóveis e para qualquer um que necessite receber ou fornecer informações espaciais em escalas relevantes de e para o governo e de e para as instituições produtoras de cartografia no Brasil. Resumindo, para todos os que fazem uso ou produzem informações geográficas. (fonte: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/faq.shtm>).

O memorial descritivo DEVE CONTER as **DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64), a **área privativa (utilização exclusiva) do terreno de cada unidade, comum do terreno de cada unidade, e total do terreno de cada unidade, descrevendo sua medidas perimetrais e confrontações**, conforme determinam as alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4591/64. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

() ART quitada (Anotação de Responsabilidade Técnica-CREA) - Prov.07/85, Lei n. 6.496/77 e art. 618 do CN. ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ARTS originais e comprovantes de quitação referentes a planta/obra/projeto/planilhas e execução - norma abnt 1272, art. 553 da CNNR. CN/CGJ/SC: Art. 618. Nos atos que envolvam projetos elaborados por profissionais registrados no Conselho de Engenharia e Agronomia (Crea) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), é obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

E DECLARAÇÃO com firma reconhecida assinada pelo(s) engenheiro(s) responsável(is) pela obra (projeto, memoriais, planilhas abnt e execução) atestando que: o “cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída”; o ‘memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei’; a ‘discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão’; e a “declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos’, assim como as planilhas elaboradas conforme as determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conferem com o projeto aprovado na prefeitura e seu alvará de construção, sendo esta expressão da verdade. Outrossim, a obra está inteiramente situada sobre o terreno com xxxm² matriculado sob n. xxxx, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo –SC.”

Fundamento: alíneas e) , g), i) e p) –§ 9º e 10 do artigo 32 da Lei 4591/64 e art. 1º e art. 176, § 1º, II, 3), a, da Lei 6.015/73, art. 1º da Lei 8.935/94 e art. 688 do Código de Normas.



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

() Licença ambiental de instalação – LAI - FATMA/FAMAB/FAMAP – art. 778 CN;

() Aprovação da Prefeitura (Alvará) do projeto do condomínio de lotes– até 180 dias;

() Cronograma de execução da obra de infraestrutura e demais equipamentos propostos aprovado na Prefeitura.

() **CAUÇÃO – VERIFICAR SE HÁ** – deve ser lavrada ESCRITURA PÚBLICA para formalização da garantia, na forma de HIPOTECA, em observância à regra do art. 108 do novo Código Civil e o ato a ser praticado é de **registro nas matrículas oneradas e de averbação na matrícula-mãe** do empreendimento. Dispõe o novo CN: “Art. 732. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o **cronograma de execução das obras**, o oficial também providenciará, conforme o caso, o **registro ou a averbação da garantia real** oferecida nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.

§ 1º A circunstância também será, **de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.** § 2º **Decorridos os prazos estipulados no cronograma aprovado pela Municipalidade, sem que o loteador tenha apresentado termo de verificação de execução das obras, o oficial, ao praticar atos na matrícula, comunicará a omissão ao Município e ao Ministério Público**”.

() **Certidão da Prefeitura** atestando que o Condomínio de Lotes está de acordo com o **Código Sanitário Municipal e Estadual e que possui estrutura básica** definida no art. 2º, §5º da Lei 6766/79 atendendo a Lei 11.445/07 - Política Nacional do Saneamento Básico. Porto Belo: **O Programa de Saneamento Ambiental está disposto na Lei Complementar nº 107, de 23 de dezembro de 2009 que institui o Plano Diretor.**

() **Anuência da SPU (Secretaria de Patrimônio da União na Planta) - quando terreno de marinha sujeito ao AFORAMENTO** (neste caso, deverá o memorial e planta serem georreferenciados, com indicação das coordenadas UTM) – se terreno de marinha sob **regime de ocupação é vedado desdobrar ou parcelar**. No caso de aforamento, as ruas e praças não passarão ao domínio do Município que delas será somente foreiro, sem, todavia pagamento de foro (imunidade tributária: art. 150, VI, “a”, da CRFB/1988). O § 6º do art. 3º do **Decreto-Lei 2.398/87 estabelece duas exceções à regra da vedação do parcelamento do solo de terrenos de marinha sujeitos ao regime de ocupação: “§ 6º. É vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas objeto de ocupação sem preferência** ao aforamento, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei no 9.760, de 1946, **exceto quando: “a) realizado pela própria União, em razão do interesse público; (Incluído pela Lei nº 9.636, de 1998);“b) solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitoria suficiente para caracterizar, nos termos da legislação vigente, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada. (Incluído pela Lei nº 9.636, de 1998).”**

OBS.: Se o Terreno confrontar com terras de Marinha: apresentar anuência da SPU (Secretaria de Patrimônio da União na Planta), atestando por meio de CERTIDÃO se o terreno interfere ou não em terras de marinha ou acrescido. Se interferir, a certidão deverá indicar a área total alodial e a área de marinha e o regime sob o qual está subordinado (ocupação ou aforamento). A certidão será analisada e poderá haver exigências.



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

() **Declaração de posse do terreno**, sob responsabilidade, com firma reconhecida pelo incorporador (modelo a ser fornecido pelo Cartório).

() **Exemplar do contrato-padrão** de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6766/79 e respeito ao CDC. Dispõe o novo CN/CGJ/SC: art. 733. O oficial, mediante exame cuidadoso, verificará a legalidade de todas as cláusulas do contrato padrão, a fim de evitar que contenham estipulações contrárias aos dispositivos contidos na Lei n. 6.766/1979.

() **Histórico dos títulos** de propriedade do imóvel/**certidões das matrículas**, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos (certidão da matrícula atual do imóvel e registros anteriores até o limite de 20 anos). Caso alguma seja deste Ofício: Abrir pedido de certidão e após arquivar nesta guia (art. 18, II, Lei 6766/79).

() **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (art. 9º, da Lei 4.591/64) que regerá 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 (art. 32, j, da Lei 4.591/64).

() **TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (quando incorporador não é proprietário).**

Poderá ser um **título de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos de compra e venda ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel**, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, com o consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da Lei 4.591/64). **DAR ENTRADA EM GUIA E PROTOCOLO PRÓPRIOS, CONCOMITANTE AO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO.**

() **DECLARAÇÃO assinada com firma reconhecida pelo Incorporador EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO** de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, I, da Lei 4.591/64) – que deve coincidir com o valor constante no título (promessa de permuta). Obs: item exigível quando o incorporador não é o proprietário, tem promessa de permuta por ex.. Nesse caso, solicitar declaração em que se defina a parcela do preço (unidades prometidas em permuta – declarar valores).

() **CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO** (Procuração Pública específica em traslado ou certidão – art. 489 CN), quando o incorporador não for o proprietário. O proprietário outorga construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno/unidades em construção (art. 31, §1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64).

() **DECLARAÇÃO** expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito à **prazo de carência 180 dias** (art. 32, n da Lei 4.591/64) – firma por verdadeira. Caso positivo, ou seja, estando sujeito ao prazo de carência, **DEVERÃO** ser fixadas as **condições** que **autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento**. (art.34, §1º, Lei 4591/61), **QUE FARÃO PARTE DO ATO** (registro de incorporação).

() **ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA** fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de **cinco (5) anos** dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei 4.591/64), com **firma reconhecida do representante** legal do banco/estabelecimento de crédito e **procuração** – pública – traslado ou certidão (art. 489, parágrafo único, CN e art. 221, II, LRP).

() **CONTRATO-PADRÃO** que será arquivado, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64 e a Lei 6766/79.

() **AS CERTIDÕES do art. 32 da Lei 4591/64:**



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

Todas as certidões deverão ser extraídas na **Comarca do domicílio do proprietário e do Incorporador (se pessoa física)** ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**, bem como na **Comarca/Circunscrição onde se localiza o imóvel** (Comarca de Porto Belo).

DAS CERTIDÕES NEGATIVAS relativas ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador.

1) **Certidões negativas de Tributos Federal, Estadual e Municipal** (art. 32, b, da lei 4.591/64): **A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS FISCAIS PODERÁ IMPEDIR O REGISTRO. Vide observação ao final do roteiro.**

OBS: **Federais e Estaduais** em nome do(s) **proprietário(s) do imóvel e incorporador** e **Municipal** referente ao **imóvel e também** em nome do(s) **proprietário(s) do imóvel e incorporador** (tributos diversos).

Quando **proprietário(s) do imóvel** ou **incorporador** tiver **domicílio (pessoa física)** ou **sede/filial (pessoa jurídica)** na **Comarca de Porto Belo**, apresentar **certidão Negativa de tributos municipais dos dois municípios integrantes desta Comarca (Porto Belo e Bombinhas-SC) – art. 768 do CNCGJSC.**

2) ***Certidões de Ações Cíveis pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador:***

a) Na **Justiça Estadual** da Comarca da **localidade do imóvel** (Fórum de Porto Belo) e na Comarca do **domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador** (pessoa física) ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**;

b) Na **Justiça Federal** da Circunscrição da **localidade do imóvel** (JF de Itajaí) e na Circunscrição do **domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador** (pessoa física) ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**;

* **ATENÇÃO:** Quando **Pessoa Jurídica:** Devem ser apresentadas certidões de **TODAS** as ações cíveis, inclusive **Falência, Concordata e Recuperação Judicial.**

3) ***Certidões de Ações Penais pelo período de 10 (dez) anos em nome do incorporador e proprietário(s) do imóvel:***

a) Na **Justiça Estadual** da Comarca da **localidade do imóvel** (Fórum de Porto Belo) e na Comarca do **domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física)** ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**;

b) Na **Justiça Federal** da Circunscrição da **localidade do imóvel** (JF de Itajaí) e na Circunscrição do(s) **proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física)** ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**;

* **ATENÇÃO:** Quando **Pessoa Jurídica:** apresentar também as certidões mencionadas **em nome de todos os sócios** que forem **representantes legais – pessoas físicas.** Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas – art. 767, §3º, CN/CGJ/SC.

4) ***Certidões de Ações da Justiça do Trabalho:*** da Circunscrição da **localidade do imóvel** (JF de Itajaí) e na Circunscrição do(s) **proprietário(s) do imóvel e incorporador (se pessoa física)** ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**; e **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT** (Lei nº 12.440/2011 e Resolução Administrativa TST nº 1470/2011). **Certidão, eletrônica e gratuita, pode ser obtida em todos os**



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

portais da Justiça do Trabalho na rede mundial de computadores (Tribunal Superior do Trabalho, Conselho Superior da Justiça do Trabalho e Tribunais Regionais do Trabalho).

5) **Certidões do Cartório de Protestos de Títulos pelo período de 05 (cinco) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (art. 32, b, da lei 4.591/64):**

a) Cartório de Protestos de Títulos da Comarca de Porto Belo (**localidade do imóvel**) ;

b) Cartório de Protesto da Comarca do **domicílio do(s) proprietário(s) do imóvel e incorporador (pessoa física)** ou da **sede e filiais (pessoa jurídica)**;

6) **Apresentar CND do INSS [(art. 32, f, da lei 4.591/64) atualizada em nome do(s) proprietário(s) do imóvel, incorporador: atual CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS DEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO (que abrange o INSS). Lei 8.212/91, art. 47, inc. I , letra "b"; Lei 7.711/88 e Art. 16, da Port. Conj. PGFN/RFB, n.3, de 02/05/07; Decreto nº 8.302, de 4 de setembro de 2014; Portaria MF nº 358, de 5 de setembro de 2014; Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751, de 2 de outubro de 2014 .**

- Se pessoa física e não for equiparado a empresa, nem contribuinte obrigatório do INSS, poderá apresentar sob responsabilidade sua, declaração de que não é/são empregadores não estando vinculados à Previdência Social (firma reconhecida por verdadeira).

7) **Certidões do REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, "b" e "c", da Lei 4.591/64): requerer neste Ofício se matrícula desta serventia.**

a) **Negativa de Ônus e Ações;**

Caso seja deste Ofício, abrir Pedido de Certidão, após anexar a esta guia.

() **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

() **Confirmar endereço/sede dos proprietários do imóvel e incorporador** (matrícula, promessa de permuta (se houver), etc). Havendo dúvidas apresentar comprovante de endereço atual para poder analisar as certidões de ações civis, criminais, federais, protesto, etc. Excepcionalmente, havendo alteração de endereço – residência, tal fato poderá ser averbado na matrícula do imóvel. Para tanto: - Assinar pedido de averbação nesse sentido; - Pagar emolumentos respectivos: (emol. Av. sem valor).

OBSERVAÇÕES:

1) Nos termos do **Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; art. 10 da Lei Estadual 17.492/2018; Art, 4º, inciso III da Lei 6.766/79:** Quando a área fizer **extrema com rodovias estaduais** é obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros e ouvido (parecer) o **DEINFRA** representado junto a Procuradoria do Estado.

2) **DESAPROPRIAÇÃO - NÃO HÁ NECESSIDADE DE PROCESSO DE DESMEMBRAMENTO** – se só contemplar área remanescente e desapropriada. Se abrir mais áreas não decorrentes do próprio ato desapropriatório, há necessidade de registro de



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

parcelamento do solo – art. 18 lei 6766/79 – (Ofício-Circular n. 266-2013 - - CGJ/SC - Autos n. 0011677-76.2013.8.24.0600 e § 3º do art. 784 do novo CN).

3) As unidades/lotes **devem atender às exigências municipais** de dimensionamento e aos índices urbanísticos para sua edificação (plano diretor). Em **Porto Belo e Bombinhas** as leis municipais estabelecem a **área mínima 360,00 m²**.

4) O condomínio de lotes **requerido por entidade político-administrativa está sujeito ao processo do registro especial**, com **dispensa dos documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII**, do artigo 18 da Lei n. 6.766/1979 (art. 721 do novo CN).

5) **A existência de protesto, ações pessoais ou de ações penais** (exceto se crime contra patrimônio ou administração pública) **não impedirá o registro se** o requerente comprovar que estes protestos ou ações **não prejudicarão os adquirentes dos lotes**. Se o oficial, neste caso, julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará dúvida ao Juiz competente.

- **HAVENDO AÇÃO PENAL REF. A CRIMES CONTRA O PATRIMÔNIO OU CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA O REGISTRO SERÁ RECUSADO.**

- **HAVENDO AÇÃO REAL SOBRE O IMÓVEL O REGISTRO SERÁ RECUSADO.**

- **A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS FISCAIS IMPEDE O REGISTRO.**

***Recusar-se-á o registro da incorporação quando houver inidoneidade financeira do incorporador, certidões positivas de débitos fiscais, ônus impeditivo da construção ou da alienação e no caso de penhora/constrições judiciais.**

*** Ao acolher certidões positivas com efeito de negativas fiscais, positivas de protestos cambiais e as de ações judiciais**, a registradora considerará sua relevância e a possibilidade de provocarem impugnações ou gerarem litígios futuros aos adquirentes de unidades na incorporação.

*** Os documentos serão apresentados em duas (02) vias, com as firmas do INCORPORADOR E ENGENHEIRO RESPONSÁVEL reconhecidas. TODAS AS FOLHAS DO CADERNO DEVEM SER RUBRICADAS PELO INCORPORADOR E ENGENHEIRO RESPONSÁVEL (art. 553, § 10, da CNNR, §1º do art. 32 da lei 4591/64 c/c art. 658, I, e 765, §1º, do CNCGJSC).**

*** Se já tiver empreendimento com igual nome registrado, deverá ser alterado.** Princípio especialidade objetiva e segurança jurídica (arts. 1º, 196, 225 e 228 da Lei 6015/73).

* Será de noventa (90) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício (art. 555, da CNNR, c/c art. 768, parágrafo único, do CNCGJSC);

* As certidões forenses abrangerão dez anos, as de protestos, cinco anos (arts. 767, §1º, CNCGJSC e art. 555, § 1º, da CNNR).

***Todas as certidões** deverão ser extraídas na **Comarca do domicílio do proprietário e do incorporador (se pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica)**, bem como na **Comarca/Circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado** (Comarca de Porto Belo) - art. 768 do CNCGJSC.

* Para os registros de incorporações em que o **incorporador seja pessoa jurídica**, as **certidões dos distribuidores criminais** (Justiça Federal e Estadual) a serem apresentadas, serão em nome dos seus **representantes legais e em nome da empresa**. As certidões **em nome dos representantes legais** da incorporadora devem ser tiradas na justiça estadual e federal desta Comarca/Circunscrição federal



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

(localização do imóvel) e na Comarca/Circunscrição de domicílio de cada um dos representantes legais. **Em nome da empresa incorporadora** as certidões devem ser tiradas na justiça estadual e federal desta Comarca/Circunscrição federal (localização do imóvel) e na Comarca/Circunscrição da sede e das filiais da empresa. Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas – art. 767, §3º, CN/CGJ/SC.

* **Se alguma das certidões judiciais for POSITIVA, apresentar:** - **Certidão narrativa** de cada processo que acusou em seu nome (expedida pela Vara respectiva); - **Cópias autenticadas pela Vara da petição inicial, contestação(ões), réplica(s), laudo pericial (se tiver), alegações finais, sentença, apelação(ões), contrarrazões e acórdãos;** - valor causa atualizado pelo site da CGJSC- **Declaração dos incorporadores/proprietários de que tais ações (indicar os nºs dos processos) não têm referência com o imóvel onde será feita a incorporação e que as ações não prejudicarão os adquirentes**, bem como de que possua outros bens e patrimônio para garantir eventuais execuções - sob responsabilidade e com firma reconhecida por verdadeira, **anexando prova de que tem idoneidade financeira para arcar com eventuais condenações e para finalizar a incorporação: p. ex.: certidões de matrículas de outros imóveis em seu nome e declaração de avaliação dos imóveis de sua propriedade que totalizem valor superior ao das causas somadas e do custo da obra incorporada.**

Julgando a registradora que as ações existentes são de pequena monta e que não prejudicarão os futuros adquirentes nem a finalização da obra incorporada, havendo prova robusta da idoneidade financeira do incorporador, poderá fazer o registro, mas mencionará nele (registro) e em todas as certidões que expedir, a existência das certidões judiciais positivas (art. 32,§ 5º, c/c art. 37 da Lei 4591/64).

* **Se alguma certidão fiscal for POSITIVA, COM EFEITO DE NEGATIVA, apresentar:** cópia integral do processo de parcelamento da dívida tributária, apontando o valor da dívida atualizado e o estado em que se encontra o processo e que este está garantido. **Apresentar: Declaração dos incorporadores/proprietários de que tais DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS não têm referência com o imóvel onde será feita a incorporação e que não prejudicarão os adquirentes**, bem como de que possua outros bens e patrimônio para garantir eventuais execuções - sob responsabilidade e com firma reconhecida por verdadeira, **anexando prova de que tem idoneidade financeira para arcar com os débitos tributários e a finalização da obra: p. ex.: certidões de matrículas de outros imóveis em seu nome e declaração de avaliação dos imóveis de sua propriedade que totalizem valor superior ao das causas somadas e do custo da obra incorporada.**

Julgando a registradora que as dívidas fiscais existentes parceladas são de pequena monta ou que estão garantidas, poderá fazer o registro, mas mencionará nele (registro) e em todas as certidões que expedir, a existência das certidões positivas, com efeito de negativas (art. 32,§ 5º, c/c art. 37 da Lei 4591/64).

* **Se alguma certidão de protesto for POSITIVA**, julgando a registradora que as dívidas existentes são de pequena monta, poderá fazer o registro, estando obrigada a mencionar nele (registro) e em todas as certidões que expedir, a existência das certidões positivas de protesto.

() **Emolumentos:** 01 registro de incorporação, edital, certidão sem valor, mais unidades – observando o teto. Tab. II, 1, III, E 2, nota 4ª, do RCE.

ATENÇÃO: SOMENTE APÓS A CERTIDÃO DE IMPLANTAÇÃO passada pela prefeitura, apresentação de Habite-se(s) para averbação das construções das obras e REGISTRO DA



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

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO É QUE SERÃO ABERTAS AS MATRÍCULAS PARA OS LOTES, uma vez que de acordo com as normas da CGJSC não se pode abrir matrículas unidades sob incorporação (art. 662 CN): a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, seguindo o art. 32 da Lei 4591/64 c/c art. 1331 e ss. do CC.

() **Autuar o processo**, com índice, e estando a documentação em ordem, **fazer ofício e enviar ao MP antes da publicação do edital** (arts. 722 a 727 e 734 do CN, art.127, 129, III e IX, CF; LC 197/2000, art. 82 inc. VI, 'e' e inc. X, Provimento nº25/1985-MP/SC), mencionando o enquadramento como Condomínio de Lotes.

() **Após o retorno dos autos e recebimento do Parecer favorável do MP da Comarca, será formalizado edital** e notificada a parte para retirá-lo e publicá-lo, em jornal diário e de âmbito estadual, por três dias consecutivos , podendo ser impugnado no prazo de 15 dias da última publicação (art. 19 Lei 6766/79 c/c art. 735 do novo CN/CGJ/SC). Findo o prazo de publicação do edital sem impugnação, o oficial fará o registro da Incorporação de Lotes (art. 737 do novo CN/CGJ/SC).

() **Registrada a incorporação de lotes, o oficial de registro comunicará (ofício), por certidão, o seu registro à Prefeitura** (art.19,§5º, da lei 6766/79) e também **informará aos órgãos ambientais** com cópia do edital e da Autorização ambiental (art. 737 do novo CN/CGJ/SC).

LEIS MUNICIPAIS

BOMBINHAS:

Falta Lei para regular as normas locais acerca dos Condomínios de Lotes (art. 30, VIII, CRFB/1988).

A Lei Complementar nº 104, de 23 de dezembro de 2009, não dispõe acerca do Condomínio de Lotes, só trata de parcelamento do solo. Somente após a Lei municipal dispor acerca das regras, limitações administrativas, critérios e contrapartidas, é que será aceito o registro de incorporação-condomínio de lotes de terrenos situados em Bombinhas-SC, na forma do que prevê a Lei 6766, art. 4º, em sua nova redação dada pela Lei Federal 13.465/2017:

“Art. 4º § 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.”

E o art. 1.358-A do CC, em sua nova redação dada pela Lei Federal 13.465/2017: “Art. 1.358-A - § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

PORTO BELO:

Lei Complementar Municipal de Porto Belo nº 96, de 15 de maio de 2018 (dispõe sobre a aprovação de projetos para a implantação de Condomínios de Lotes).

Art. 4º Os condomínios de que trata esta Lei somente poderão ser constituídos em áreas nunca inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 7º A área mínima do terreno de cada lote, de uso exclusivo do condômino ou proprietário, não poderá ser inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Parágrafo único. Exceção para os casos estabelecidos nas zonas especiais de interesse social (ZEIS) definidas por lei.

Art. 8º Não serão permitidos o desmembramento e o fracionamento do lote.

Art. 14 O Município deverá aprovar o cronograma de execução da obra de infraestrutura e demais equipamentos propostos em conjunto com a aprovação do projeto de condomínio de lotes.

Art. 15 O prazo de validade do alvará de aprovação do projeto de condomínio de lotes é de 360 (trezentos e sessenta dias), contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado.



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

Art. 16 Com a aprovação do projeto de Condomínio de Lotes, o empreendedor deverá **promover o registro da incorporação imobiliária no Registro Geral de Imóveis no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias**, sob **pena de caducidade do alvará concedido. (NR)**

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no caput deste artigo, o proprietário deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 17 A aprovação do projeto do condomínio de lotes se dará através da **expedição do respectivo alvará.**

Art. 21 Em parcelamentos sob forma de condomínios de lotes, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, à habitação de interesse social, assim como aquelas destinadas às áreas verdes, devem ser **doadas na proporção disposta na Tabela I, como segue:**

Transferência de áreas para o Município em Condomínios de Lotes

MACROZONAS/SETORES/EIXOS	ÁREA DE INTERESSE		EQUIPAMENTOS	
	ÁREA VERDE (%)	SOCIAL (% / LOTES)	URBANOS E	COMUNITÁRIOS (%)
Macrozona urbana de Consolidação	10	5	10	
Macrozona Urbana de Qualificação	10	5	5	
Macrozona Urbana de Indústrias e Serviços	20	5	5	

|expandir tabela

§ 1º As áreas institucionais poderão, a critério da administração, situar-se total ou parcialmente fora da gleba, desde que no perímetro urbano e sempre com acesso para a via pública.

§ 2º Havendo a aceitação por parte do Município, de que a área institucional seja instituída fora da gleba, total ou parcialmente, deverá, previamente, ser realizada avaliação imobiliária, por comissão específica.

§ 3º A avaliação imobiliária determinará o valor da área institucional a ser implantada em local diverso do empreendimento, e este deverá ser equivalente ao valor daquela onde será implantado condomínio de lotes.

§ 4º As áreas institucionais do condomínio de lotes poderão, a critério da Administração Pública, ser compensadas mediante pecúnia, cujo valor será correspondente à avaliação das áreas que seriam destinadas para fins institucionais.

§ 5º O valor arrecadado pela conversão em pecúnia da área institucional, na forma prevista no parágrafo anterior, será destinado a benfeitorias no Município, devendo o projeto passar por consulta no CONCIBELO.

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: _____.