



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

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
Incorporações Imobiliárias
Art. 32 da Lei nº 4.591/64 e arts. 765 e ss do novo CN/CGJ/SC

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

I. Requerimento do registro de Incorporação assinado pelo Incorporador com firma reconhecida.

O REQUERIMENTO DE INCORPORAÇÃO assinado com firma reconhecida deve constar a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, indicando a **denominação (nome do empreendimento)**, **número da matrícula** do terreno e a **descrição do imóvel** conforme consta do Registro Imobiliário (art.225,LRP), indicando sua origem (art.223,LRP); a **caracterização do prédio**, descrevendo o imóvel em linhas gerais; as unidades autônomas (descrição unitária privativa), a indicação das áreas de uso comum, e área total, observando-se o seguinte:

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**.

d) **Memorial Descritivo aprovado na Prefeitura** que deve constar a **localização** e as **confrontações** de cada unidade condominial (**vagas de garagem, inclusive**).

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

Obs.: O memorial deve descrever ainda, áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades, garagens inclusive.

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

II - 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.**

III. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO – JOGO PLANTAS ORIGINAL aprovado pelo Município e assinado pelo profissional responsável e proprietário, com firma reconhecida e LICENÇA/ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO expedida pela Prefeitura. Se houve extravio do original de alguma planta, pedir cópia autenticada na Prefeitura, com aprovação e data.

* **Se Terreno de Marinha/acrescido de Marinha sob o regime de aforamento ou terreno que confronte 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 sob regime de aforamento. Nesse caso, a proprietária do imóvel é a União** (art. 20, VII, CRFB/1988 c/c art. 1º, “a”, do Decreto-Lei nº 9.760 de 5-9-1946), e o detentor do domínio útil (foreiro), a parte interessada/incorporador,



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

devendo, por isso, aquela anuir com a incorporação imobiliária. No caso de mera ocupação, é vedado o registro de incorporação. Somente é possível a incorporação imobiliária em terrenos total ou parcialmente inseridos em área de marinha sujeitos ao regime de aforamento.

IV. PLANILHAS ABNT (assinadas pelo profissional responsável e Incorporador com firma reconhecida), 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).

V. DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).

VI. 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).

VII. 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).

VIII. 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).

IX. 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).

X. 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).

XI. DECLARAÇÃO – com reconhecimento de firma, firmada pelo engenheiro responsável e instituidor, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que cada **vaga de garagem** comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando **se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos** (art.32, p, Lei 4.591/64. **Declarar se as vagas são autônomas, de uso comum ou inclusas na área privativa acessória** de cada apartamento (vinculada). Obs.: se autônomas ou de uso comum não podem ser vinculadas a qualquer unidade. Somente será vaga vinculada se inserida na área privativa acessória da respectiva unidade. **Se somente houver vagas de uso comum, apresentar certidão da prefeitura específica autorizando o empreendimento sem vagas autônomas.**



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

XII. 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.

XIII. CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO), será arquivado, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

XIV- Empreendimento em BOMBINHAS-SC:

A) Respeito a ÁREA MÍNIMA privativa das unidades autônomas: 70,00m² (art. 157, LC 136/2011);

B) Acima de 12 unidades habitacionais: Necessário apartamento de Zeladoria com área mínima de 30,00m² (art. 157, §4º, LC 136/2011);.

- Tal fato deve ser informado expressamente no caderno de instituição de condomínio (deve constar do instrumento particular de instituição, na convenção de condomínio e memoriais).

- Ainda, deverá **inserir a área relativa a tal apto zeladoria na ÁREA COMUM** do empreendimento. **Apto de Zelador deve pertencer a área COMUM** e é de propriedade de todos os condôminos em comum.

C) VAGA GARAGEM: área mínima exigida para estacionamento, **deverá ser de 2,50 x 5,00, com área mínima total de 12,50m² (art.116, LC 136/2011);**

XV - Empreendimento em PORTO BELO-SC:

A) VAGA GARAGEM: área mínima exigida para estacionamento, **deverá ser de 2,40m de largura; por **4,5m** de comprimento, **totalizando 10,80m²** (Art. 104, LC nº34/2011)**

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

EM RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA EFICIÊNCIA E ECONOMIA PROCESSUAL, EVITANDO A PERDA DA VALIDADE DE CERTIDÕES NO CURSO DO PROCESSO, AS CERTIDÕES DEVERÃO SER APRESENTADAS DE UMA SÓ VEZ, QUANDO FOREM PEDIDAS EM NOTA DE EXIGÊNCIA, APÓS O CUMPRIMENTO INTEGRAL DE TODOS OS REQUISITOS LEGAIS ACIMA.

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.**



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

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 CNUCJSC.**

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 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 FEDERAIS 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).**



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

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;

b) Integrantes do Histórico Vintenário (item 8 - abaixo);

8) **HISTÓRICO VINTENÁRIO** dos títulos de propriedade do imóvel/certidão(ões) da(s) matrícula(s) do imóvel expedida pelo R.I.competente (art. 32, c, Lei 4.591/64), abrangendo os últimos 20 anos.

Caso seja deste Ofício, abrir Pedido de Certidão, após anexar a esta guia: **Certidão inteiro teor da Matrícula atual + Certidão inteiro teor de seus registros anteriores até 20 anos + Mais 01 Certidão completa da M. atual.**

9) Verificar na LISTA (lista e indicador), se não tem já condomínio/incorporação com igual nome no município. Autuar o processo e fazer índice.

10) **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).**

11) **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. (comarca correta). 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:

* *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 CNCJG/SC).

* **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 CNCJG/SC);

* As certidões forenses abrangerão dez anos, as de protestos, cinco anos (arts. 767, §1º, CNCJG/SC 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 CNCJG/SC.

* 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 (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.

***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.**



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

* **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.

* **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 n^{os} 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,§ 5^o, 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,§ 5^o, 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.**

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: _____.



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

INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE CASAS – REGRAS ESPECIAIS

ART. 8º, “a”, “c” e “d” da LEI 4591/64

ALÉM DA DOCUMENTAÇÃO ACIMA, APRESENTAR:

- planilhas ABNT com assinatura/firma reconhecida do engenheiro responsável e do instituidor; (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, área privativa, comum e total construída 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.**
- memorial descritivo (descrevendo áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades – DO TERRENO E CONSTRUÍDAS), conforme determina as alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4591/64.
- anuência da Fatma – art. 778 novo CN.

INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE TERRENOS – REGRAS ESPECIAIS

Dec. lei 271/67

Lei 6766/79

Art. 8º da lei 4591/64

ALÉM DA DOCUMENTAÇÃO ACIMA, APRESENTAR:

- **legislação municipal** que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento;
- planilhas ABNT com assinatura/firma reconhecida do engenheiro responsável e do instituidor; (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, área privativa, comum e total construída 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.**
- memorial descritivo (descrevendo áreas totais, comuns, privativas de todas as unidades – DO TERRENO E CONSTRUÍDAS), conforme determina as alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4591/64.
- anuência da Fatma – art. 778 novo CN.
- todos os documentos e certidões do art. 18 da lei 6766/79.



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

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: _____.