



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

Oficial Titular: **Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Lei nº 4.591/1964

Incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/1964);

Incorporador: é a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras (art. 29 e 30 da Lei nº 4.591/1964);

Condomínio edilício: são edificações que possuem partes que são propriedade exclusiva, suscetíveis de utilização independente (tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas, garagem e hobby box), com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, as quais podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio; e partes que são propriedade comum dos condôminos, as quais não podem ser alienadas separadamente ou divididas, como por exemplo: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, da calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, do qual nenhuma unidade pode ser privada, e o terraço de cobertura, salvo disposição contrária no instrumento de incorporação. A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de incorporação (art. 1.331 do Código Civil).

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

(art. 1.331 e seguintes do Código Civil c/c art. 32 da Lei nº 4.591/1964, art. 765 e seguintes do CN-CGJ/SC e respectivas legislações municipais concernentes)

(1) Apresentar requerimento com o pedido expresso de registro da incorporação do condomínio na matrícula do imóvel objeto da incorporação, em observância ao art. 765 do CN-CGJ/SC, o qual deverá conter:

(1.1) o número da matrícula do imóvel;

(1.2) o nome do condomínio que se pretende incorporar;

(1.3) o local e a data em que foi firmado o documento;

(1.4) a descrição do empreendimento, que poderá, por opção do incorporador, constar em instrumento apartado, a qual deverá compreender:

(1.4.1) a identificação e discriminação das unidades autônomas, contendo obrigatoriamente:

(I) a área comum, privativa e respectiva fração ideal no solo atribuída a cada unidade autônoma;

(II) se for atribuída área de terreno de uso exclusivo à unidade, deverá constar a que se refere a área (jardim, garden, etc.), bem como a metragem e a descrição correspondente;

(III) outras informações que o incorporador entender pertinentes, a exemplo das confrontações externas e a disposição interna de cada unidade;

(1.4.2) a identificação das áreas comuns (escadas, hall de entrada, corredores, sala de máquinas, jardins, salão de festas, etc.);

(1.4.3) a localização das unidades nos pavimentos;

(1.4.4) a descrição do terreno em que será incorporado o condomínio, em atendimento ao princípio da especialidade objetiva, ressalvando-se que não serão considerados imperfeitos os títulos que corrijam omissões ou atualizem os nomes dos titulares dos imóveis confrontantes, desde que façam referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram (art. 650 do CN-CGJ/SC);

(1.4.5) outras informações que o incorporador julgar pertinentes.



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Oficial Titular: Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

(1.5) a qualificação completa do incorporador e de seu representante legal, da seguinte forma (art. 476 do CN-CGJ/SC, art. 176, III, 2, “a” e “b”, da Lei nº 6.015/1973 e art. 2º do Provimento nº 61/2017 do CNJ):

(1.5.1) se o incorporador e/ou proprietário for pessoa física: a) nome completo, estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência), endereço eletrônico e declaração de existência de união estável. Caso o incorporador não seja o proprietário do imóvel, somente este último deverá declarar se vive ou não em união estável, podendo tal declaração constar no mandato outorgado por instrumento público a que alude o art. § 1º do artigo 31 da Lei nº 4.591/1964, observando-se, neste caso, o item 1.5.3 abaixo;

(1.5.2) se o incorporador e/ou proprietário for casado(a): a) nome completo do cônjuge, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência) e endereço eletrônico; b) o regime de bens adotado no casamento e a data do respectivo registro; c) caso o casal tenha se habilitado para o casamento depois do dia 26 de dezembro de 1977, na vigência da Lei nº 6.515/1977, e escolhido o regime da comunhão universal de bens, da participação final nos aquestos ou da separação convencional de bens, será necessário constar no contrato o número do registro do pacto antenupcial e em qual Ofício de Registro de Imóveis está registrado (poderá também ser apresentada a certidão atualizada do registro do pacto emitida pelo Registro de Imóveis competente). O pacto antenupcial também será necessário se o regime de bens adotado for o da comunhão parcial de bens, cujo casamento tenha ocorrido antes do dia 26/12/1977;

(1.5.3) se o proprietário do terreno viver em união estável: a) nome completo do companheiro, estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência) e endereço eletrônico; b) informar se há contrato escrito ou escritura pública de união estável, sendo que, neste caso, deverá ser informado o regime de bens escolhido para vigorar entre os companheiros, se houver, e a data do início da união estável; c) se houver escritura pública de união estável, deverá ser apresentada uma certidão atualizada da referida escritura para fim de averbação na matrícula do imóvel (art.685, VIII, do CN-CGJ/SC), observando-se que, se o início da união estável se deu em data anterior à aquisição do imóvel pelo incorporador/proprietário, o companheiro deverá ser qualificado igualmente como incorporador, exceto se o regime de bens que vigorar entre eles for o da separação de bens, sendo dispensadas, neste caso, a sua qualificação e anuência;

(1.5.4) se o incorporador e/ou proprietário for pessoa jurídica: o nome empresarial completo, a natureza jurídica, o número do CNPJ e a sua sede com endereço completo. Além disso, deverá constar o nome completo do(s) representante(s) legal(is), estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência) e endereço eletrônico;

(1.5.5) se o incorporador e/ou proprietário for representado por procuração: deverá ser apresentada a procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada e, quando se tratar de documento particular, o original com firma reconhecida, da qual será feita uma cópia e devolvida a apresentada, sendo que, em qualquer dos casos, o instrumento deverá conter a qualificação completa do outorgante e do outorgado, na forma do item 1.5 deste *checklist*. É dispensável o reconhecimento de firma na procuração outorgada ao advogado para a prática de atos no âmbito das serventias extrajudiciais (art. 489 do CN-CGJ/SC).

(1.6) a assinatura do incorporador ou de seu representante legal, ambos devidamente identificados, ressalvando-se que, caso o interessado assine pessoalmente o requerimento na serventia, apresentando um documento de identificação, não haverá necessidade de reconhecimento da assinatura (art. 616, § 1º do CN-CGJ/SC). Por outro lado, se o requerimento for apresentado por terceiro, deverá conter o reconhecimento da firma do respectivo subscritor, ainda que o terceiro/portador apresente a via original de documento do requerente (art. 616, § 3º do CN-CGJ/SC).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

(2) Se o incorporador for pessoa jurídica, será necessário apresentar a via original ou cópia autenticada do documento hábil a atestar os poderes do seu representante legal, podendo ser, dependendo da natureza jurídica de cada empresa: a) certidão simplificada da Junta Comercial competente (prazo máximo de emissão de 90 dias a contar do protocolo do título) e a última alteração contratual da empresa com prova de representação; b) estatuto social vigente e ata de assembleia que empossou os diretores que assinam o contrato; c) certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas atualizada; d) outros documentos, conforme a natureza jurídica de cada pessoa jurídica (art. 483 do CN-CGJ/SC).

(3) Caso o incorporador não seja o proprietário do terreno, deverá estar inserido numa das disposições constantes no art. 31 da Lei nº 4.591/1964, apresentando, para isso:

(3.1) no caso de o incorporador ser o promitente comprador, o cessionário ou promitente cessionário (alínea a do art. 31 da Lei nº 4.591/1964): deverá ser apresentado o instrumento de promessa irrevogável e irretroatável de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, no qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, a qual deverá estar registrada no Registro de Imóveis;

(3.2) no caso de o incorporador ser o construtor ou o corretor de imóveis (alínea b do art. 31 da Lei nº 4.591/1964): deverá ser apresentada a certidão do instrumento público de mandato referida no § 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, na qual o incorporador será investido pelo proprietário do terreno, promitente comprador e cessionário deste ou pelo promitente cessionário para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, obrigando-se pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador, cujo instrumento deverá conter menção expressa à Lei nº 4.591/1964, bem como o disposto no § 4º do art. 35 da referida lei, que precisará estar transcrito no documento.

(4) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, que será composto pelas certidões dos respectivos registros (certidão de inteiro teor das matrículas anteriores e da matrícula do imóvel em que será incorporado o condomínio até o limite de 20 anos).

(5) Apresentar as seguintes certidões, as quais deverão se referir ao imóvel objeto da incorporação, ao incorporador e ao proprietário, se distinto do incorporador (art. 32, “b” e “f” da Lei nº 4.591/1964 e art. 767 e seguintes do CN-CGJ/SC):

(I) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, que poderá ser emitida eletronicamente através do *site* da Receita Federal do Brasil;

(II) Certidão de Débitos Estadual, que poderá ser emitida eletronicamente através do *site* da Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina;

(III) Certidão de Débitos Municipal (Prefeituras Municipais respectivas);

(IV) Certidão de Ônus Reais e Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias relativas ao imóvel objeto da incorporação, as quais deverão ser solicitadas neste Registro de Imóveis, podendo ser solicitadas concomitantemente ao protocolo do título de incorporação.

(V) Certidão de “Protesto de Títulos”, com abrangência de 05 anos, que deverá ser requerida nos seguintes locais:

(a) Ofícios de Protesto ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do incorporador e do proprietário;

(b) Ofício de Protesto da comarca em que se encontra localizado o imóvel, ou seja, Biguaçu/SC.

(VI) Certidão de ações “Cíveis”, “Criminais” e de “Falência, Concordata e Recuperação Judicial” (âmbito estadual), com abrangência de 10 anos, as quais deverão se referir às seguintes varas e locais:

(a) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do incorporador;

(b) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;

(c) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca em que se encontra localizado o imóvel, ou seja, comarca de Biguaçu/SC.



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

Oficial Titular: Maurício Passaia

**Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750**

(VII) Certidão de ações “Cíveis” e “Criminais” (âmbito federal), com abrangência de 10 anos, as quais deverão se referir às seguintes varas e locais:

- (a) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do incorporador;
- (b) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;
- (c) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca em que se encontra localizado o imóvel, sendo que a Subseção de Florianópolis abrange o Município de Biguaçu/SC.

(VIII) Certidão de ações “Trabalhistas” relativa aos processos físicos e eletrônicos, em âmbito estadual e nacional, com abrangência de 10 anos, sendo que as regionais deverão se referir às seguintes varas e locais:

- (a) varas trabalhistas ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do incorporador;
- (b) varas trabalhistas ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;
- (c) varas trabalhistas ou respectivos distribuidores da comarca em que se encontra localizado o imóvel, sendo que as varas localizadas em São José/SC abrangem o Município de Biguaçu/SC.

(5.1) Observações relativas às certidões:

(5.1.1) Com exceção das certidões que apresentarem prazo de validade expresso, as demais certidões devem ter sido expedidas há menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título (parágrafo único do art. 768 do CN-CGJ/SC);

(5.1.2) As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais (art. 767, § 2º, do CN-CGJ/SC);

(5.1.3) Se o proprietário ou algum do(s) titular(es) for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do seu representante legal (administrador ou diretores). Se a empresa for constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas (art. 767, § 3º, do CN-CGJ/SC);

(5.1.4) As certidões de feitos ajuizados estaduais poderão ser emitidas eletronicamente, se disponíveis nesse formato, sendo que no Estado de Santa Catarina são passíveis de emissão pelo site do Tribunal de Justiça, ressalvando-se que deverão ser extraídas de ambos os sistemas existentes atualmente – SAJ e EPROC;

(5.1.5) As certidões de feitos ajuizados federais poderão ser emitidas eletronicamente, se disponíveis nesse formato, sendo que no Estado de Santa Catarina são passíveis de emissão pelo site do Tribunal Regional Federal da 4ª Região;

(5.1.6) as certidões trabalhistas poderão ser emitidas eletronicamente, se disponíveis nesse formato, sendo que no Estado de Santa Catarina são passíveis de emissão pelo site do Tribunal Regional do trabalho da 12ª Região, sendo regional a Certidão Negativa de Ações Trabalhistas (CEAT) e nacional a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST/CNDT);

(5.1.7) Sempre que das certidões constarem ações ou débitos, deve ser apresentada certidão complementar (narrativa), esclarecedora do desfecho ou estado atual do processo ou do débito, na qual deverá constar obrigatoriamente o valor da causa/débito. Quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha nenhuma repercussão econômica ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação, poderá ser juntado documento extraído do processo, passível de confirmação, que seja capaz de demonstrar tal situação, na qual, igualmente, deverá constar o valor da causa (art. 769 do CN-CGJ/SC);

(5.1.8) A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus (art. 32, § 5º, da Lei nº 4.591/1964).

(6) Atestado de Idoneidade Financeira fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, o qual deve ter sido expedido há menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título (art. 32, “o”, da Lei nº 4.591/1964 c/c parágrafo único do art. 768 do CN-CGJ/SC).

(7) Quadros da ABNT NBR 12721:2006, em observância ao art. 32, “e”, “g” e “h”, da Lei nº 4.591/1964, que



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Oficial Titular: Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

deverá ser composto, especialmente, pelos seguintes documentos:

- (I) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº 4.591/64;
- (II) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da área global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;
- (III) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da mesma lei, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- (IV) O quadro de áreas deverá obedecer às medidas que constarem do registro, vedada referência às constantes da planta aprovada, em caso de divergência, exceto se antes se proceder à retificação do registro (art. 772 do CN-CGJ/SC);
- (V) Caso alguma das unidades possua área de terreno de uso exclusivo, deverá ser apresentado o Quadro IV B.1 (Resumo das áreas reais para os atos de registro e incorporação – colunas A a J). Caso contrário, será necessário apresentar o Quadro IV B (Resumo das áreas reais para os atos de registro e incorporação – colunas A a G).
- (7.1) Apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) relativa aos quadros de áreas, que deve(m) ser acompanhada(s) do comprovante de quitação do valor devido (art. 618 do CN-CGJ/SC);

(8) Caso não tenha constado a descrição do empreendimento no requerimento, faz-se necessário apresentar o **instrumento descritivo do empreendimento apartado (memorial de incorporação)**, com a assinatura do incorporador e do responsável técnico pela sua elaboração devidamente identificadas (nome completo e CPF), no qual deverá constar:

- (a) a identificação do incorporador e, se distinto, também do proprietário (nome completo e qualificação, inclusive do seu representante, se for o caso, na forma disposta no item 1.5 deste *checklist*);
- (b) o nome do condomínio;
- (c) a descrição do terreno em que será incorporado o condomínio, em atendimento ao princípio da especialidade objetiva, ressaltando-se que não serão considerados imperfeitos os títulos que corrijam omissões ou atualizem os nomes dos titulares dos imóveis confrontantes, desde que façam referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram (art. 650 do CN-CGJ/SC);
- (d) a descrição do empreendimento, que poderá, por opção do incorporador, constar em instrumento apartado, a qual deverá compreender:
 - (I) a área comum, área privativa e respectiva fração ideal no solo atribuída a cada unidade autônoma;
 - (II) se for atribuída área de terreno de uso exclusivo à unidade, deverá constar a que se refere a área (jardim, garden, etc.), bem como a metragem e a descrição correspondente;
 - (III) a identificação das áreas comuns (escadas, hall de entrada, corredores, sala de máquinas, jardins, salão de festas, etc.);
 - (IV) a localização das unidades nos pavimentos;
 - (V) outras informações que o incorporador julgar pertinentes, a exemplo das confrontações externas e a disposição interna de cada unidade.

(8.1) Caso o profissional responsável pela elaboração do instrumento descritivo da incorporação seja distinto daquele que elaborou os quadros de áreas, considerando que o documento contém informações eminentemente técnicas, igualmente deverá ser apresentada a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), que deve(m) ser acompanhada(s) do comprovante de quitação do valor devido (art. 618 do CN-CGJ/SC).

(9) Projeto arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, nos termos do art. 32, “d”,



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Oficial Titular: Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

da Lei 4.591/64, assinado pelo incorporador, proprietário e responsável técnico, cujas assinaturas deverão estar identificadas (nome completo e CPF).

(9.1) será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel a ser incorporado com as que constarem na matrícula respectiva, com exigência, caso contrário, de prévia retificação de registro (art. 770 do CN-CGJ/SC);

(9.2) as plantas do projeto aprovado poderão ser apresentadas em cópias autenticadas pelo profissional responsável, acompanhadas de cópia da licença de implantação/construção (art. 32, § 10, da Lei 4.591/1964);

(9.3) Apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) relativa ao projeto, que deve(m) ser acompanhada(s) do comprovante de quitação do valor devido (art. 618 do CN-CGJ/SC).

(10) O incorporador poderá estabelecer, para efetivação da incorporação, o prazo de carência dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento, o qual será firmado em declaração na qual se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento (exemplo: não vender 20% das unidades), ressalvando-se que, no entanto, em caso algum o prazo de carência poderá ultrapassar 180 dias, relativo ao termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação (arts. 32, “n”; 33 e 34 da Lei nº 4.591/1964).

(10.1) Caso o incorporador não deseje estipular prazo de carência, *deverá renunciá-lo expressamente*, também por meio de declaração, na qual deverá constar a data em que foi firmada, a sua qualificação completa, de acordo com o item 1.5 deste *checklist*, e a sua assinatura devidamente identificada.

(11) Plantas elucidativas das vagas de garagem, acompanhadas de declaração em que conste o pavimento em que estão situadas, o porte e o número de veículos que cada vaga comporta, a qualidade dessas vagas (se são unidades autônomas, áreas acessórias vinculadas às unidades autônomas, se são simples vagas de estacionamento com demarcação no terreno ou se estão localizadas na área comum do empreendimento), a qualificação completa do incorporador, de acordo com o item 1.5 deste *checklist*, a data e assinatura dele e do responsável técnico, sendo que este último também deve estar identificado (nome e CPF), nos termos do art. 32, “p”, da Lei nº 4.591/1964.

(11.1) As vagas poderão ser constituídas das seguintes formas:

(I) unidades autônomas, as quais receberão, após a instituição do condomínio, um número de matrícula própria, já que serão formadas por área privativa e comum e vinculam-se a uma fração ideal no terreno;

(II) acessórias das unidades autônomas, podendo ser áreas de uso comum de divisão não proporcional ou áreas privativas acessórias;

(III) simples estacionamento com demarcação no terreno, sem qualquer área construída, cujos espaços deverão ser identificados e descritos na planta. Caso essas vagas sejam vinculadas às unidades autônomas, deverá ser apresentado o quadro IV B.1, no qual as áreas respectivas deverão estar indicadas na coluna “área de terreno de uso exclusivo”;

(IV) espaços comuns dispostos na área comum do empreendimento, sem vínculos com as unidades autônomas, sendo que, nessa situação, o uso dessas vagas deverá estar regulado na convenção de condomínio.

(12) Se o incorporador for pessoa distinta do proprietário do terreno e a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverá ser apresentada uma declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 da Lei nº 4.591/1964, ou seja, a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados, de acordo com a previsão contida no art. 32, “p”, da Lei nº 4.591/1964.

(13) Caso seja do interesse do incorporador, deverá ser apresentado requerimento para a constituição do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-B da Lei nº 4.591/1964, o qual deverá estar datado e assinado pelo incorporador e, se distinto deste, também pelo proprietário, identificados e qualificados na forma do item



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Oficial Titular: Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

1.5 deste *checklist*.

Definição de Patrimônio de Afetação

Conforme dispõe o art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, sendo que os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (art. 31-A, §§ 1º e 3º, da Lei nº 4.591/1964).

O patrimônio de afetação extingui-se-á: (a) pela averbação da construção e registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento (são requisitos cumulativos); (b) pela revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e (c) pela liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º, da lei nº 4.591/1964.

(14) Alvará de implantação/construção do empreendimento fornecido pela Prefeitura Municipal (art. 32, p, § 10, da Lei 4.591/64), o qual deverá conter elementos que permitam a identificação do empreendimento, em especial a área total a ser construída, que não poderá ser divergente dos demais documentos apresentados.

(15) Minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação para fim de arquivamento junto ao processo da incorporação (art. 32, “j”, da Lei nº 4.591/1964). Se for do interesse do incorporador, *podrá ser apresentada a convenção de condomínio definitiva*, nos termos do art. 9º da Lei nº 4.591/1964 c/c Enunciado nº 06 do CORI/SC, acompanhada de requerimento em que conste o pedido expresso de registro da convenção concomitantemente ao registro da incorporação, sendo que, em ambas as hipóteses, o instrumento deverá conter os requisitos previstos nos arts. 1.332 e seguintes do Código Civil, em especial:

- (I) local e data;
- (II) identificação e qualificação do incorporador da forma constante no item 1.5 deste checklist;
- (III) nome do condomínio;
- (IV) endereço completo do empreendimento (rua, número, bairro, loteamento, cidade e matrícula do terreno);
- (V) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, bem como as áreas de terreno vinculadas às unidades, inclusive as de uso exclusivo;
- (VI) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- (VII) o fim a que as unidades se destinam;
- (VIII) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- (IX) sua forma de administração;
- (X) a competência das assembleias, a forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações;
- (XI) as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;
- (XII) o regimento interno;
- (XIII) as disposições relativas ao uso das vagas de garagem e/ou estacionamento, quando for o caso;
- (XIV) outras cláusulas que os interessados houverem por bem estipular.

(15.1) Poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular (art. 1.334, § 1º, do CC);

(15.2) Deverá ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais do terreno, bem como pelo incorporador, todos identificados e qualificados na forma do item 1.5 deste *checklist* (art. 1.333 do CC c/c art. 476 do CN-CGJ/SC);



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC**

Oficial Titular: **Maurício Passaia**

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

(15.3) Para fins do disposto no item 15.2, são equiparados aos proprietários, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, sendo que, nesses casos, deverá ser apresentada cópia autenticada dos instrumentos pertinentes para que sejam feitas as devidas averiguações (art. 1.334, § 2º, do CC);

(15.4) Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do CC).

(16) Caso o terreno tenha sido objeto de permuta e o preço a ser pago deva ser quitado mediante a transferência de unidades autônomas, faz-se necessário observar se a descrição (áreas) e identificação (nomenclatura) das unidades incorporadas condizem com aquelas averbadas na matrícula. Caso contrário, deverá ser apresentada escritura pública de retificação à permuta realizada ou declaração datada e assinada pelos credores da obrigação, os quais deverão estar qualificados de acordo com o item 1.5 deste *checklist*, devendo constar no documento a anuência expressa à incorporação pretendida, bem como a atual descrição das unidades permutadas (art. 39 da Lei nº 4.591/1964).

(16.1) caso as partes optem pela apresentação de declaração, no tocante ao reconhecimento das assinaturas, será necessário observar os requisitos contidos no item 1.6 deste *checklist*.

(17) Apresentar o licenciamento ambiental válido emitido pelo órgão ambiental competente, cujo documento deverá conter dados que permitam a identificação do empreendimento (nome do condomínio, nome do incorporador, área, matrícula, logradouro, número, etc.), nos termos do art. 8º e anexo VI, item 71.11.01, da Resolução Consema nº 98/2017 c/c art. 14, III, da Lei nº 14.675 do Estado de Santa Catarina.

(17.1) As atividades indicadas no Anexo VI desta resolução que estejam abaixo dos limites fixados para fim de licenciamento ambiental, desde que sejam atividades não licenciadas pelos municípios, poderão ser objeto de cadastramento junto ao órgão ambiental licenciador, em modelo simplificado e por meio de formulário próprio, devendo ser emitido documento intitulado “Certidão de Conformidade Ambiental”. Caso o município esteja realizando licenciamento ambiental, caberá ao Conselho Municipal de Meio Ambiente definir se as atividades serão objeto de licenciamento por meio de Autorização Ambiental (AuA) ou de cadastramento para a emissão da Certidão de Conformidade Ambiental (art. 14 e § 1º da Resolução Consema nº 98/2017).

OBSERVAÇÕES FINAIS

(I) O Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra (art. 32, § 9º, da Lei nº 4.591/1964);

(II) O registro da incorporação será válido pelo prazo de 180 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo (art. 33 da Lei nº 4.591/1964);

(III) É facultado ao incorporador arquivar junto ao processo da incorporação o contrato-padrão previsto no art. 67 da Lei nº 4.591/1964. No entanto, se o fizer, além das disposições contidas no próprio artigo, o instrumento deverá conter também o quadro-resumo mencionado no art. 35-A, bem como as demais disposições constantes na referida lei;

(IV) Para fins de instituição do condomínio, quando concluído o empreendimento, será necessário apresentar o licenciamento ambiental respectivo (LAO – Licença Ambiental de Operação), emitido pelo órgão ambiental competente, cujo documento deverá conter dados que permitam a identificação do empreendimento (nome do condomínio, nome do incorporador, área, matrícula, logradouro, número, etc.), nos termos do art. 8º e anexo VI, item 71.11.08, da Resolução Consema nº 98/2017;

(V) Nos registros de incorporação imobiliária, o cancelamento do protocolo realizado depois da qualificação, a requerimento do interessado ou em razão do não cumprimento das exigências formuladas, acarretará a



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BIGUAÇU - SC
Oficial Titular: Maurício Passaia**

**Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130
Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750**

cobrança de 1/3 (um terço) do valor dos emolumentos relativos a seu registro, nos termos do art. 84 da Lei Complementar nº 755/2019 do Estado de Santa Catarina;

(VI) A cobrança dos emolumentos devidos ao registro da incorporação imobiliária é feita de acordo com os itens 2.4 e 2.4.1 da Tabela II (Atos do Oficial de Registro de Imóveis) da Lei Complementar nº 755/2019 do Estado de Santa Catarina, ressalvando-se que, a depender das informações constantes no processo e na matrícula do imóvel, poderá ser feita a cobrança de outros atos necessários à perfectibilização do registro, tais como: dados de qualificação objetiva do imóvel (inscrição imobiliária, número, etc.) e subjetiva das partes (união estável, casamento, documento de identificação, etc.), registro da convenção do condomínio no livro de registro auxiliar, bem como a averbação na matrícula em que foi registrada a incorporação, patrimônio de afetação, entre outras.