

**1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:**

1	( )	Requerimento de registro de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64), firmado pelo proprietário com qualificação completa ( <b>Pessoa Física</b> : nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF e endereço. <b>Pessoa Jurídica</b> : Razão Social, CNPJ, sede social, qualificação completa do representante da empresa - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF e endereço). <b>Obs1</b> : Para fins de comprovação de representação, apresentar: última alteração contratual e certidão atualizada da Jucesc (90 dias). Caso o requerente seja representado por procurador, deverá ser apresentada certidão ou traslado da procuração que comprove poderes para tanto; <b>Obs2</b> : Mencionar os dados da procuração no requerimento: data de lavratura, n.º do livro e folhas, bem como o nome do tabelionato que lavrou - Cidade/Estado); <b>Obs3</b> : Requerimento deve ter assinatura reconhecida por semelhança;
2	( )	Quando o incorporador não for o proprietário, é necessário apresentar CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO, com poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, S1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64). <b>Obs</b> : o instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o art. e o texto que menciona a referida lei - (art. 31, S1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64);
3	( )	Título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do 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, devidamente registrado;
4	( )	Histórico Vintenário dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte (20) anos, mencionando todos os atos de registro, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
5	( )	Certidões vintenárias do imóvel (atualizada – 30 dias);
6	( )	<p><u>Certidões elencadas no art. 32, b, da Lei 4.591/64:</u></p> <p>( ) Certidão negativa de Débitos Federais, Estaduais e Municipais;</p> <p>( ) Certidão negativa da Justiça Federal (processos cíveis e criminais em nome do incorporador e do proprietário) - últimos 10 anos;</p> <p>( ) Certidão negativa da Justiça Estadual (processos cíveis e criminais em nome do incorporador e do proprietário) - últimos 10 anos;</p> <p>( ) Certidão negativa de Execução Fiscal - últimos 10 anos;</p> <p>( ) CND/INSS da Previdência Social;</p> <p>( ) Certidão negativa de Falência, Concordata e Recuperação Judicial (se pessoa jurídica) - últimos 10 anos;</p> <p>( ) Certidão negativa da Justiça do Trabalho - Processos físicos e eletrônicos;</p> <p>( ) Certidão negativa de Protesto dos 3 ofícios da comarca de Joinville - últimos 5 anos;</p> <p>( ) Certidão Negativa de Ônus e de Ações Reipersecutórias do imóvel;</p> <p><b>OBS.1</b>: Se o requerente for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas;</p> <p><b>OBS.2</b>: Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distinta, também na situação de domicílio do proprietário/incorporador;</p> <p><b>OBS.3</b>: Todas as certidões devem ter sido expedidas há menos de 90 (noventa) dias, a menos que a própria certidão estipule outro prazo.</p> <p><b>OBS.4</b>: Sempre que das certidões do distribuidor constarem ações cíveis, deve ser exigida certidão narrativa complementar, a menos que verificado que a própria natureza da ação não tenha nenhuma repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto da incorporação.</p> <p><b>OBS.5</b>: As certidões negativas devem ser relativas ao imóvel, ao proprietário e ao incorporador;</p>
7	( )	Alvará de Construção (Apresentar fotocópia autenticada, pois original fica na obra);
8	( )	Projeto Arquitetônico da Construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes (PMJ), assinado pelo responsável técnico e proprietários;
9	( )	<p><u>Anotação de Responsabilidade Técnica – ART:</u></p> <p>* ART – Projetos;</p> <p>* ART – Execução;</p> <p>* ART – Planilha Cálculo NBR/ABNT;</p> <p><b>Obs1</b>: Todos acompanhadas de seus comprovantes de pagamento ou espelho;</p>

10	( )	Quadros de Área– ABNT/NBR constando as frações ideais do solo (% e m2) de cada unidade, devidamente assinado pelo responsável técnico e proprietários; <b>Obs.1:</b> O quadro de áreas deverá obedecer às medidas que constarem do registro, vedada referência às constantes da planta aprovada, em caso de divergência. <b>Obs.2:</b> Deve constar no quadro de áreas a avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
11	( )	Autorização Ambiental expedida pela FATMA; <b>Obs1:</b> no caso de condomínio de lotes e quando tratar de edificações fisicamente independentes, como dois ou mais blocos de edifícios, casas fisicamente separadas, etc... – conf. Art. 778 – Novo Código de Normas; <b>Obs.2:</b> com base nas Resoluções 98/2017 e 99/2017 do CONSEMA, deverá ser apresentada o licenciamento ambiental ou certidão de dispensa emitido pelo órgão competente em todos os empreendimentos, tendo em vista que o Oficial não possui meios de confirmar os casos de isenção da exigência estabelecimento pelas referidas resoluções;
12	( )	MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Este documento traz a qualificação da proprietária, Incorporadora e Construtora (devidamente qualificadas), bem como a descrição do imóvel onde será edificado o empreendimento e o número da matrícula. Descreve ainda todo o edifício ou seja, as áreas alienáveis e inalienáveis, composição dos pavimentos e especificação das unidades autônomas e vinculadas (apartamentos e garagens), a localização e discriminação das unidades autônomas (pavimento ou andar em que se localiza, área privativa, área comum, área total, fração ideal do terreno e das unidades, e equivalência em m2); <b>Obs1:</b> Deverá vir assinado pelos proprietários/incorporador e responsáveis técnicos (projeto arquitetônico e quadro de áreas);
13	( )	MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA: Este documento deverá trazer a qualificação da proprietária, Incorporadora/Construtora, bem como os dados do empreendimento e matrícula do imóvel onde será edificado o empreendimento, e as especificações da obra, acabamentos da edificação, etc; <b>Obs1:</b> Deverá vir assinado pelos responsáveis técnicos (projeto arquitetônico e quadro de áreas); - Art. 32, "g" c/c 53, inciso IV da Lei 4.591/64.
14	( )	MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Este documento 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. 9º, da Lei 4591/64, art. 32, j, da Lei 4591/64 e art. 1334 do Código Civil/2002);
15	( )	Declaração em que se fixe a parcela do preço de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação;
16	( )	Declaração expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias;
17	( )	Atestado de Idoneidade Financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco (5) anos;
18	( )	Declaração, acompanhadas de plantas alucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados da guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos;
19	( )	Se for de interesse da parte, apresentar contra-padrão (FACULTATIVO) para fins de arquivamento na Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, SS 3º e 4º, da Lei 4.591/64.
Caso na matrícula já conste edificação, além da construção ser mencionada na incorporação, deverá ser mencionado se a mesma faz parte ou não da fração ideal do condomínio, ou então, apresentar declaração informando que a construção servirá como depósito e será demolida previamente à instituição, ou solicitar/apresentar os documentos para demolição.		
<b>2 - OBSERVAÇÕES RELEVANTES:</b>		
1	( )	Caso haja registro de Escritura Pública por unidade futura na matrícula a ser registrada a Incorporação, faz-se necessário a anuência do permutante com firma reconhecida por autenticidade;
2	( )	Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente ou com dados incompletos, deverá ser averbado os itens necessários (carteira de identidade com órgão e estado que expediu, CPF, estado civil, regime de bens, retificação da data de nascimento/casamento), apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e fotocópia autenticada dos documentos a serem averbados; <b>Obs1:</b> Caso não tenha o número da inscrição imobiliária na matrícula deverá ser averbado, apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e certidão da PMJ – Original – (setor da secretaria da fazenda); <b>Obs2:</b> Caso o imóvel já possua atuais confrontantes, estes deverão ser averbados, apresentando requerimento com assinatura reconhecida por semelhança e certidão da PMJ – Original;
<b>3 - ATENÇÃO:</b>		

1	( )	Caso o empreendimento ou determinadas unidades venham a se enquadrar dentro do programa “Minha Casa Minha Vida”, deverá ser apresentada uma declaração em nome do proprietário enquadrando o empreendimento ou determinadas unidades, devidamente assinada e reconhecida por autenticidade;
---	-----	---

**4 - IMPORTANTE:**

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.