

➤ Revalidação ou Concretização da Incorporação Imobiliária (Art. 33 da Lei nº 4.591/64)

Dispõe o artigo 33, da Lei 4.591/64:

Art. 33. 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.

O registro da incorporação tem validade de 180 dias, contados da data do registro no Cartório de Registro de Imóveis. Dentro deste prazo o incorporador deverá concretizar a incorporação e, se isto não ocorrer, deverá revalidar o registro da incorporação para poder negociar unidades.

Passado este prazo sem a prova da concretização ou a averbação da revalidação da incorporação, não poderão ser registradas na matrícula do empreendimento qualquer ato de alienação ou oneração de unidades autônomas.

CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

A prova da concretização da incorporação deverá ser feita pelo incorporador se, passados 180 dias do registro da incorporação, ainda não houver sido registrada nenhuma alienação de unidade futura na matrícula, mas, na realidade, ocorreram alienações de unidades ou o início da obra, fatos estes suscetíveis de serem provados.

Para proceder tal ato, apresentar:

1-) Requerimento assinado pelo incorporador - com firma reconhecida

2-) Incorporador pessoa jurídica:

a-) Cópia autenticada do contrato social da empresa, última alteração contratual, com consolidação.

b-) Certidão da Jucesp informando o último arquivamento contratual (expedida há menos de 6 meses).

3-) Cópias autenticadas de compromissos de venda e compra ou escrituras ou outros contratos celebrados até 180 dias da data do registro da incorporação

É necessário que os contratos particulares tenham firmas reconhecidas na época de sua celebração, ou em data compreendida dentro dos 180 dias acima previstos.

4-) Cópia autenticada do Contrato de empreitada com a construtora da obra (com firmas reconhecidas dentro do prazo de 180 do registro da incorporação).

5-) Se a incorporadora também é a construtora:

a-) Cópias autenticadas de notas fiscais de materiais de construção que comprovem início de obras.

b-) Certidão da Prefeitura Municipal informando que a obra foi iniciada até o prazo de 180 dias da data do registro da incorporação.

6-) Outros documentos que possam servir de prova idônea para comprovar concretização da incorporação no tempo hábil.

Observação – Poderá ser aceito como prova da concretização alternativamente os documentos previstos nos itens 3, 4 ou 5, e não necessariamente a associação de todos ao mesmo tempo. A documentação será qualificada no caso concreto, podendo surgir novas exigências.

ATO - AVERBAÇÃO DA CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO – sem valor declarado

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL CUMPRIR OS REQUISITOS ACIMA DEVERÁ A INCORPORADORA REVALIDAR AS CERTIDÕES DO ARTIGO 32, ALÍNEA B DA LEI 4.591/64:

REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

1-) Requerimento assinado pelo incorporador - com firma reconhecida

2-) Incorporador pessoa jurídica –

a-) cópia autenticada do contrato social da empresa, ultima alteração contratual, com consolidação.

b-) Certidão da Jucesp informando o ultimo arquivamento contratual (expedida há menos de 6 meses).

3-) DAS CERTIDÕES –

3.1-) As certidões da incorporadora devem ser tiradas nesta cidade, na sede e nas filiais da empresa.

3.2-) As certidões dos sócios e representantes legais da incorporadora devem ser tiradas nesta cidade e no domicílio dos mesmos.

3.3-) Sempre que houver certidões positivas, há necessidade de se apresentar também certidão esclarecedora do desfecho das ações, que deverá conter informações sobre a ação como objeto, valor da causa e do pedido, imóvel objeto da lide, se houver.

3.4-) As certidões tem como regra geral um prazo de validade de 6 meses, exceto aquelas certidões que tenham prazo de validade próprio.

3.5-) As certidões que contenham em seu teor os dizeres: “Esta certidão só tem validade no original”, somente serão aceitas no original.

a-) Certidões negativa de débitos fiscais – incorporadora

a.1-) Receita e Dívida Ativa da União

a.2-) INSS (finalidade 4)

a.3-) Fazenda Estadual – todos os tributos da competência do Estado

a.4-) Fazenda Municipal - todos os tributos da competência do Município

b-) Justiça Federal – incorporadora (últimos 10 anos)

c-) Justiça Federal – sócios e representantes legais da incorporadora. (últimos 10 anos).

d-) Justiça Estadual - ações cíveis, fiscais estadual e municipal, falência e concordata e criminal da Incorporadora (últimos 10 anos)

e-) Justiça Estadual - ações criminais dos sócios e representantes legais da incorporadora. (últimos 10 anos)

f-) Distribuidor do Fórum Trabalhista - incorporadora (últimos 10 anos)

g-) Tabelião de Protestos de Letras e Títulos - incorporadora – (últimos 5 anos)

h-) Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel (se positiva com efeito de negativa apresentar cópia do processo de parcelamento na Prefeitura).

i-) Atestado de Idoneidade Financeira – incorporadora - emitido há menos de 6 meses, fornecido por estabelecimento de crédito que opere

no País há mais de cinco anos, de acordo com o modelo da CGJ e acompanhado do instrumento de mandato concedido ao gerente que assinou o atestado.

ATO - AVERBAÇÃO DE REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO – sem valor declarado

MODELOS DE REQUERIMENTO:

Anexo 1 - Requerimento para Revalidação:

ILMO SR. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ-PR _____ (nome da empresa), inscrita no C.N.P.J. sob nº. _____, com sede _____, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº _____, e última alteração contratual, devidamente registrada sob nº _____, neste ato representada nos termos da cláusula _____, do contrato social por seu sócio (a) _____ (nome), _____ (estado civil), _____ (profissão), _____ (RG), _____ (CPF), _____ (domicílio) na qualidade de proprietária do empreendimento _____, localizado na Rua _____, nº _____, vem requerer de Vossa Senhoria, A AVERBAÇÃO DA REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO REFERIDO EMPREENDIMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 33, DA LEI Nº 4.591/64, que se encontra registrada sob nº _____, na matrícula nº _____, livro 02, desse cartório, comprovada pelos documentos que seguem anexos ao presente.

Termos em que, p. deferimento.

Pontal do Paraná-PR, _____ de _____ de _____.

(assinatura com firma reconhecida)

Anexo 2 - Requerimento para Concretização:

ILMO SR. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTAL DO PARANÁ-PR

_____ (nome da empresa), inscrita no C.N.P.J. sob nº. _____, com sede _____, com seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº _____, e última alteração contratual, devidamente registrada sob nº _____, neste ato representada nos termos da cláusula _____, do contrato social por seu sócio (a) _____ (nome), _____ (estado civil), _____ (profissão), _____ (RG), _____ (CPF), _____ (domicílio) na qualidade de proprietária do empreendimento _____, localizado na Rua _____, nº _____, vem requerer de Vossa Senhoria, A AVERBAÇÃO DA CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO REFERIDO EMPREENDIMENTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 33, DA LEI Nº 4.591/64, que

se encontra registrada sob nº _____, na matrícula nº _____, livro 02, desse cartório, comprovada pelos documentos que seguem anexos ao presente.

Termos em que, p. deferimento.

Pontal do Paraná-PR, _____ de _____ de _____.

(assinatura com firma reconhecida)

IMPORTANTE

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