



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lista mínima de documentos:

- Memorial de Incorporação/Requerimento com firma reconhecida em que conste a qualificação completa do incorporador, do construtor e proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do registro imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a denominação do edifício ou do conjunto de edificações; a caracterização das unidades autônomas com sua discriminação, identificação e localização (descrição unitária); a indicação das áreas de propriedade exclusiva e de uso comum; discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, expressas sob a forma decimal ou ordinária; indicação do número de veículos que a garagem comporta, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva, observando-se o seguinte: a) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento mas, neste caso deverá apresentar o instrumento de mandato 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 alienantes do terreno forem, ao mesmo tempo, incorporadores; ou b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do firmatário do requerimento;
- Título de propriedade do terreno (pode ser substituído pela certidão da matrícula do imóvel). Poderá também ser um título 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 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);



Serviço de
**REGISTRO
DE IMÓVEIS**
Comarca de Dois Vizinhos

- Certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador: Federais (art. 32, b, da Lei 4.591/64): a) De tributos federais administrados pela Receita Federal; b) Relativa à Justiça do Trabalho – processos físicos e eletrônicos; c) Da Justiça Federal (cível e criminal) - OBS: a criminal, somente se pessoa física; d) Da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional; Estaduais (art. 32, b, da Lei 4.591/64): a) Da Fazenda Estadual; b) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal); Municipais (art. 32, b, da Lei 4.591/64): a) Relativa ao imóvel; b) Relativa a tributos diversos; CND do INSS (art. 32, f, da lei 4.591/64): Do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada (não podendo ser dispensada); Registro de Imóveis (art. 32, b e Co da Lei 4591/64): a) Negativa de ônus e ações; b) Integrantes do histórico vintenário; Tabelionato de Protesto de Títulos (art. 32, b, d 4.591/64): a) Negativa de Protesto de Títulos. Obs1: As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos, e negativas de impostos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado (art. 32, b, da Lei n. 4.591/64). Obs2: Se alguma das certidões judiciais for positiva, apresentar certidão narrativa e petição inicial da ação; declaração do incorporador de que tal ação não tem referência com o imóvel onde será feita a incorporação. Obs3: 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 (ou seja, pediremos do representante legal da incorporadora, bem como, quando for o caso, do representante legal da sócia pessoa jurídica). Quando houver várias cadeias de pessoas jurídicas compondo o quadro societário das pessoas jurídicas sócias da incorporadora, precisamos exigir as certidões criminais de todos os representantes legais de todas as pessoas jurídicas sócias;
- Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei 4.591/64), abrangendo os últimos vinte (20) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (item supra);
- Projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário, contendo o seguinte (art. 32, d, da lei: 4.591/64 e quadros I, II,

46.3536-5142

atendimento@ridv.com.br

Oficial titular: André Luiz Bianchi

Av. Pref. Dedi B. Montagner, 120 - Centro

85660-000 - Dois Vizinhos - PR



III, IVA, IVB, IB1, V, VI, VII e VIII da ABNT -NBR 12.721:2006): a) 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 (art. 32, e, da 4.591/64); b) memorial descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV do artigo 53 da Lei n. 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 do artigo 53 da Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei 4.591/64). Obs: podemos encontrá-la no quadro III da NBR;

- Alvará de licença para construção;
- Discriminações das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64);
- Minuta da futura convenção de condomínio (art 9º, da Lei 4591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei 4591/64);
- Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência 180 dias (art. 32, n da Lei 4.591/64);
- Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, p, da Lei 4.591/64);
- ART/RRT quitada;
- Contrato-padrão (facultativo), que ficará arquivado na serventia, conforme determina o artigo 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64;
- termo de afetação com firma reconhecida firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno (art. 31-B da Lei Federal n. 4.591/64);

Observação: lista mínima inicial de documentos a serem apresentados e que estão sujeitos à análise e complementação posterior quando da qualificação registral (partes, objeto, imóvel, negócio jurídico e demais documentos).

46.3536-5142

atendimento@ridv.com.br

Oficial titular: André Luiz Bianchi

Av. Pref. Dedi B. Montagner, 120 - Centro
85660-000 - Dois Vizinhos - PR



Serviço de
**REGISTRO
DE IMÓVEIS**
Comarca de Dois Vizinhos

46.3536-5142

atendimento@ridv.com.br

Oficial titular: André Luiz Bianchi

Av. Pref. Dedi B. Montagner, 120 - Centro

85660-000 - Dois Vizinhos - PR