INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lista mínima de documentos:

- Requerimento escrito dos interessados com firma reconhecida solicitando o registro da incorporação imobiliária e informando se desejam ou não a abertura de matrículas para as unidades (PJ: Cópias autenticadas do contrato social, certidão simplificada da Junta Comercial, indicação do representante legal/procuração, etc);
- Memorial de Incorporação 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, § 1°, 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 irretratável, 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);
- 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); 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, a qual poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio; 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 incoporadora, 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, III, IVA, IVB, IB1, V, VI, VII e VIII da ABNT -NBR 12.721:2006): a) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da g1obal, 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;
- Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).
- Minuta de convenção de condomínio, observados os requisitos dos arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil (art. 32, j, da Lei 4.591/64).
- Nos casos em que houve o pagamento do terreno em área a ser construída (permuta/unidade futura): declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, l, da Lei 4.591/64);
- Nos casos em que o incorporador não é o proprietário do terreno: Instrumento Público de Mandato com poderes para a alienação de frações ideais do terreno, na forma do art. 31, §1°, c/c art. 32, m, da Lei Federal n. 4.591/64 (caso o incorporador seja o proprietário, deverá apresentar uma declaração de dispensa de instrumento de mandato);
- 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);
- ARTs/RRTs relativas aos projetos, execução e planilha de cálculo NBR/ABNT;
- Contrato-padrão (facultativo), que ficará arquivado na serventia, conforme determina o artigo 67, §§ 3° e 4°, 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).

Em conformidade com o art. 17, § 1º, da Lei Federal n. 6.015/73, os documentos originais contendo assinaturas eletrônicas *qualificadas* (ICP-Brasil) ou *avançadas* (gov.br ou e-notariado) se sujeitam a verificação junto ao portal "Validar" do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação – ITI e devem ser encaminhados da seguinte forma: a) protocolo eletrônico: via sistema e-protocolo no Saec/ONR;

ou b) protocolo físico: via e-mail "atendimento@ridv.com.br", com expressa menção ao número do protocolo no campo "assunto".