



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

(Lei Federal nº 4.591/64 c/c Lei Federal 6.766/79 c/c Lei Complementar Municipal nº 230/2009)

- 1 MEMORIAL/ REQUERIMENTO.** Em duas (02) vias, solicitando o registro da incorporação em que constem a qualificação completa do incorporador e proprietário, a descrição do imóvel, conforme consta no registro imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do empreendimento, descrevendo o empreendimento em linhas gerais; com a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária dos lotes); e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:
- 1.1 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, no entanto, deverá ser apresentado o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;
- 1.2 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 (Certidão Simplificada da Junta Comercial), devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário(s) do requerimento.
- 1.3 o memorial de incorporação deverá ser rubricado em todas as suas folhas, e assinado pelo incorporador e responsável técnico, com firmas reconhecidas.

2 TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (Escritura ou documento equivalente)

Poderá 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).

3 CERTIDÕES NEGATIVAS (REFERENTE AOS TITULARES DE DOMÍNIO DOS ÚLTIMOS DEZ ANOS, AO PROPRIETÁRIO E AO INCORPORADOR, CASO NÃO SEJAM A MESMA PESSOA)

3.1 FEDERAIS:

- a) Certidão Conjunta Relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em conjunto com a Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- b) Certidão Relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada - abrangendo últimos **10 anos**;
- c) Certidão de ações da Justiça Federal - abrangendo últimos **10 anos**;

3.2 ESTADUAIS:

- a) Certidão da Fazenda Estadual;
- b) Certidão da Justiça Estadual (cível e criminal) – abrangendo últimos **10 anos**;

3.3 MUNICIPAIS:

- a) Certidão Relativa a Tributos Diversos;

3.4 CND do INSS, do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada;

3.5 TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS:

- a) negativa de Protesto de Títulos (abrangendo 10 anos).

OBS: As certidões da Justiça Federal, Estadual, do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel. Estende-se tal exigência às pessoas dos sócios, quando a incorporadora for pessoa jurídica, exceto o item 3.4.

4 CERTIDÕES DO IMÓVEL:

4.1 CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS (art. 32, b, da lei 4.591/64)

4.2 DO REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, b e c, da Lei 4.591/64)



REGISTRO DE IMÓVEIS Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

- a) Negativa de Ônus e Ações;
- b) Histórico Vintenário (item 5 – infra);

5. HISTÓRICO VINTENÁRIO

Dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei 4.591/64), abrangendo os últimos 20 anos. Acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (item 4.2. b – supra)

6. PROJETOS: ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO, HIDROSSANITÁRIO, ELÉTRICO E DE ARBORIZAÇÃO

Devidamente aprovado pelas autoridades competentes (Município, SMAM, FEPAM, DEFAP, IBAMA, RGE, CORSAN, etc) e assinado pelo proprietário, pelo incorporador e pelo responsável técnico (com firmas reconhecidas), contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros I a VIII, da NBR 12.721):

6.1 cálculo das áreas dos lotes, discriminando além da global, a das partes comuns e indicando, para cada unidade, a respectiva fração ideal de terreno;

6.2 memorial descritivo das especificações do empreendimento. Este documento descreve todo o empreendimento, inclusive edificações de uso comum dos condôminos, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc (art. 32, g, da Lei 4.591/64);

6.3 avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a NBR 12.721, discriminando-se o custo global de construção e o custo de construção de cada unidade autônoma, devidamente autenticada pelo responsável técnico da obra (art. 32, h, da Lei 4.591/64). **Observação: segundo NBR 12.721, considerar-se-á atualizada a avaliação do custo global da obra e dos custos das unidades autônomas, para fins de arquivamento no Registro de Imóveis, em certo mês, se baseada em CUB (Sinduscon/RS) e demais custos relativos ao próprio mês, ou a um dos dois meses anteriores, ao da apresentação para registro;**

6.4 nas plantas, no memorial descritivo, nos quadros I a VIII da ABNT, e nos demais documentos de ordem técnica deve constar a assinatura do proprietário, do incorporador e do responsável técnico, com firmas reconhecidas, além do carimbo de aprovação da prefeitura municipal e dos demais órgãos competentes, acompanhados das respectivas guias ART.

7. DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO

Discriminar as frações de terreno correspondentes a cada uma das unidades autônomas (art. 32, i, da Lei 4.591/64);

8. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO (art. 9º, da Lei 4.591/64 e 1.334 do CC). Ambos, apresentados em duas (02) vias.

Regerá o condomínio e estipulará limitações à edificação nos lotes, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio.

Deverão conter a rubrica em todas as folhas, e, ao final serem assinados com firma(s) reconhecida(s), pelo(s) proprietário(s) das frações ideais (art. 32, j, da Lei 4.591/64);

9. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA (art. 32, o, da Lei 4.591/64)

Fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de cinco (5) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade, nos termos a seguir:

DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE FINANCEIRA

O Banco... com agência nesta cidade há mais de 5 (cinco) anos, declara que a Construtora..., pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro jurídico nesta cidade, é sua cliente, pelo que atesta sua idoneidade financeira e muito especialmente, para o registro de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, alínea o, da lei 4.591/64.

A presente declaração não configura qualquer espécie de garantia, nem gera qualquer responsabilidade que não esteja dentro dos estreitos limites do que foi declarado.

Passo Fundo, ... de ... de 2010.

Assinatura (com firma reconhecida)



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

10. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART (Lei Federal 6.496/77)

Comprovadamente quitada, assinada pelo(s) proprietário(s), incorporador(es) e pelo responsável técnico, com as respectivas firmas reconhecidas, devendo constar os dados de identificação da obra projetada, conforme determina o art. 537, inciso XIII, da CNNR.

11. CONTRATO-PADRÃO

Contrato padrão que será utilizado para a promessa de alienação das unidades, enquanto não concluído o empreendimento.

12. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO

Previsto no art. 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, I, da Lei 4.591/64). Deverá constar nos quadros da NBR como área sub-rogada.

13. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

Caso o incorporador não seja o proprietário. Instrumento em que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c art. 32, m, da Lei 4.591/64).

14. DECLARAÇÃO

Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de 180 dias (art. 32, n, da Lei 4.591/64).

15. DECRETO DE APROVAÇÃO (art. 108, LC 230)

Contendo: denominação, localização e destinação do condomínio urbanístico; área total do empreendimento; número total de unidades autônomas; áreas que passam a constituir o domínio público sem ônus para o Município; áreas comuns e privativas do condomínio; obrigações elencadas nos artigos 91, 93 e 94, da Lei Complementar 230/2009.

16. COMPROVANTE DE PUBLICAÇÃO DO DECRETO DE APROVAÇÃO

Exemplar de veículo impresso, da imprensa oficial, em que conste a publicação do decreto de aprovação e seu conteúdo.

17. ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS E OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DAS EDIFICAÇÕES (art. 108, LC 230)

18. INSTRUMENTO PÚBLICO DE GARANTIA

Escritura pública de hipoteca de 60% (sessenta por cento) do imóvel sobre o qual será projetado o empreendimento, tendo como credor o Município de Passo Fundo, conforme determina o artigo 192, IV, da Lei Estadual 11.520/2000 (Código Estadual do Meio Ambiente).

19. LICENÇAS AMBIENTAIS

Deverão ser apresentadas as seguintes licenças ambientais:

- a) **Licença de Instalação**, expedida pela **FEPAM**;
- b) **Licença do DEFAP (Departamento Estadual de Florestas e Áreas Plantadas)**;
- c) **Licença da SMAM**;
- d) **Licença do IBAMA**; se o imóvel possuía atividade rural nos 5 anos anteriores ao do registro;
- e) **Licença do INCRA**; se o imóvel possuía atividade rural nos 5 anos anteriores ao do registro;

OBSERVAÇÕES:

- I. **Devido às peculiaridades de cada empreendimento, esta lista relaciona os documentos básicos necessários para o registro da incorporação de condomínio de condomínios urbanísticos, ficando, no entanto, reservada ao Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS, a faculdade de requerer, quando da qualificação, documentos**



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

complementares que não constem desta lista, inclusive os que venham a ser exigidos por lei, reservada, também, a faculdade de alterar a presente lista a qualquer momento, sem prévio aviso.

- II.** Os documentos de ordem particular deverão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas. Exceção feita aos documentos públicos conforme art. 537, §1º, da CNNR;
- III.** A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas (art. 537, §2º, da CNNR);
- IV.** Será de noventa dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente no documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as certidões fiscais, que serão por exercício (art. 537, §3º, da CNNR);
- V.** As certidões forenses e as de protestos de títulos abrangerão dez (10) anos (art.18, IV, a, da Lei Federal 6.766/79);
- VI.** Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme determina o art. 537, §6º, da CNNR.
- VII.** Para a instituição de condomínios urbanísticos, deverão ser desconsiderados os documentos necessários listados nos itens 9, 17, 18, e 19, letra 'a'. Contudo, deverá ser observado o disposto no artigo 113, da Lei Complementar 230/09, quanto à verificação da conclusão das obras.