



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

LISTA DE DOCUMENTOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO DE:
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
(Lei Federal 4.591/64)

1 MEMORIAL/ REQUERIMENTO. Em duas (02) vias.

Deverá ser assinado pelo incorporador e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas, e conter suas rubricas em todas as folhas. Deverá, também constar a qualificação completa do incorporador e do proprietário do terreno, se diversos, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do terreno, conforme consta no registro imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do futuro condomínio, descrevendo o empreendimento em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); e, a indicação das áreas globais, privativas, de uso comum e fração ideal de terreno, 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 a última via do contrato social registrada (ou cópia reprográfica autenticada), devidamente registrado (Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo estar devidamente comprovado que a via do contrato social apresentada é a última registrada. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário(a)(s) do requerimento.

2 TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (Escritura pública ou documento equivalente)
Caso o incorporador e o proprietário sejam pessoas diferentes, 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 (REFERENTES AO PROPRIETÁRIO E AO INCORPORADOR, CASO NÃO SEJAM A MESMA PESSOA)

3.1 FEDERAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) de Tributos Federais Administrados pela Receita Federal;

b) de distribuições de ações da Justiça do Trabalho (abrangendo 10 anos). Não corresponde à Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pela internet, e correspondente à existência de débitos trabalhistas;

c) da Justiça Federal (cível e criminal) – (abrangendo 10 anos);

d) da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pela internet;

3.2 ESTADUAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) da Fazenda Estadual;

b) da Justiça Comum Estadual (cível e criminal) – (abrangendo 10 anos);

3.3 MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) Relativa a Tributos Diversos;

3.4 CND do INSS (art. 32, f, da Lei 4.591/64):



REGISTRO DE IMÓVEIS Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

a) 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 (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

a) negativa de Protesto de Títulos (abrangendo 5 anos);

OBS: As certidões da Justiça Federal, da Justiça do Trabalho, da Justiça Estadual 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)

a) Negativa de Ônus e Ações;

b) Integrantes do 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. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO

Devidamente aprovado pelas autoridades competentes 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 preliminar, I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT-NBR 12.721:2006):

6.1 cálculo das áreas das edificações, discriminando além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva de área construída (art. 32, e, da Lei 4.591/64);

6.2 memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, 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 norma do inciso III, do art. 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, 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 12.721:2006, 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 e demais custos relativos ao próprio mês, ou a um dos dois meses anteriores, ao da apresentação para registro;**

6.4 nos mapas, no memorial descritivo e nos quadros da ABNT-NBR 12.721:2006, deve constar a assinatura do proprietário, do incorporador e do responsável técnico, com firmas reconhecidas, além do carimbo de aprovação da prefeitura municipal.

6.5 **apresentar cópia autenticada do Alvará de Licença para Construção, válido.**

7. DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO

Discriminar as frações de terreno correspondentes a cada uma das unidades autônomas



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

(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 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. 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:

ATESTADO 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 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

Assinatura (com firma reconhecida)

10. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Completamente preenchida, 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

Ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

12. DECLARAÇÃO

Deverá ser 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).

13. 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).

14. 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).

15. DECLARAÇÃO

Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

carência de 180 dias (art. 32, n, da Lei 4.591/64).

16. LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Licença ambiental de instalação, que identifique o empreendimento e a finalidade de edificar residências multifamiliares, para os empreendimento constituídos por dois (02) ou mais blocos.

OBSERVAÇÕES:

- I.** 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;
- II.** A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas (art. 537, §2º, da CNNR);
- III.** 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);
- IV.** As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos cinco (5) anos (art. 537, §4º, da CNNR);
- V.** Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (art. 537, §6º, da CNNR).
- VI.** Itens 11 a 14 – verificar de acordo com as circunstâncias de cada incorporação se são aplicáveis ou não.