**6. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

*Atualizado em março 2023*

\* A presente relação foi elaborada visando facilitar a juntada dos documentos necessários ao registro de incorporação imobiliária e reproduz exigências contidas na Lei nº 4.591/64, nos arts. 768 e segs. da Consolidação Notarial e Registral e nos regramentos aplicáveis à espécie, estando em permanente atualização. Portanto, quando o interessado pretender reunir a documentação necessária, deve acessar a página a fim de obter a última versão, observando para agilização do seu processo de registro a apresentação de todos os documentos elencados e a ordem estabelecida neste roteiro.

1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis solicitando, nos termos da Lei n° 4.591/64, o registro da incorporação, com as firmas reconhecidas. Sendo o incorporador casado, ambos os cônjuges assinam o requerimento, ou, na ausência do cônjuge, deve ser representado por procuração. Se o incorporador for pessoa diversa do proprietário, deve outorgar procuração ao incorporador, observando-se a legitimidade prevista em Lei (art. 31 e § 1º da Lei nº 4.591/64) (modelo no *site*do Cartório).
2. Projeto arquitetônico – planta baixa, hidrossanitária, elétrica, cortes, fachadas e situação/localização, com discriminação das áreas referentes à base da edificação, ao jardim e ao quintal, em se tratando de casas térreas ou assobradadas, assinadas pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário e com aprovações do Município, contendo as seguintes informações e providências:

a) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, indicando expressamente o critério de sua fixação, se com base (“na área construída” OU “na área de uso exclusivo no solo (somatório das áreas de jardim, quintal e base da edificação)”; OU “na quantidade de unidades autônomas” OU “no valor das unidades autônomas” ou outro juridicamente possível a ser definido pelos proprietários (art. 32, *i,* da Lei nº 4.591/64);

b) 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 Lei nº 4.591/64);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, *h,* da Lei nº 4.591/64).

Obs.: Vide item 12.1 da NBR-ABNT nº 12721, art. 32, *d,*da Lei nº 4.591/64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721.

1. Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inc. IV do art. 53 da Lei nº 4.591/64, contendo declaração do responsável técnico, sob responsabilidade civil e penal, atestando a conformidade do memorial descritivo com o(s)projeto(s) e planta(s) apresentados(s). 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 nº 4.591/64);
2. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) – referentes ao projeto, à execução e aos cálculos da NBR 12.721 (Art. 643 e 768, XIII, CNNR).
3. Memorial de incorporação imobiliária, descritivo das unidades autônomas, contendo as especificações referidas acima em 2, *‘a’* a *‘c*’, bem como a “espécie de incorporação” escolhida para o empreendimento, contendo declaração do responsável técnico, sob responsabilidade civil e penal, atestando a conformidade do memorial descritivo com o(s)projeto(s) e planta(s) apresentados(s). (art. 768, I da CNNR-RS) (ver modelo no *site*).

*Observações:*

\* Este memorial deve ser assinado por todos os proprietários *e pelo responsável técnico*.

\*\* Para agilizar o processo de conferência e registro, sugerimos enviar arquivo eletrônico contendo o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio, em word, para o e-mail [cartório@weschenfelder.com.br](http://www.weschenfelder.com.br/cdn-cgi/l/email-protection#fe9d9f8c8adbbdcddbbccd8c9791be899b8d9d969b90989b929a9b8cd09d9193d09c8c).

\*\*\* Sugerimos utilizar os modelos de descrição das unidades autônomas abaixo relacionados, que contém os elementos previstos na legislação pertinente.

1. Minuta da futura convenção de condomínio elaborada de acordo com o disposto no art. 9º e seguintes da Lei nº 4.591/64 e art. 1333 a 1358 NvCC, contendo a assinatura dos titulares de, no mínimo 2/3, das frações ideais, com as firmas reconhecidas (ver modelo no *site*).

*Observações:*

\* É muito importante constar, na convenção, dentre outras, informações quanto às sanções e aos quóruns previstos na legislação para as convocações e deliberações em assembleias. Para tal fim, sugerimos consultar em nosso *site* a relação dos “requisitos para registro da convenção de condomínio edilício”, onde consta, também, um resumo das sanções e quóruns que devem ser observados.

\*\* Sugerimos utilizar os modelos de descrição abaixo relacionados, que contém os elementos previstos na legislação pertinente, exceto quanto aos valores das unidades autônomas, que não devem ser informados na convenção de condomínio, somente no memorial;

\*\*\* Tratando-se da hipótese de condomínio urbano simples, fica dispensada a convenção de condomínio conforme previsto no art. 62 da Lei 13.465/17.

Modelo de descrição de unidades autônomas em casas térreas ou assobradadas:

Obs.: Para esse tipo de edificação é imprescindível constar na descrição das unidades autônomas *a área real privativa e global*, a *fração ideal* (coeficiente de proporcionalidade) no terreno e nas demais coisas de uso comum, *as áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas,* como jardim, quintal e base da edificação e o *fim* a que se destinam.

“(Residência ou Casa ou Duplex) número……., destinado(a) para fins residenciais (ou comerciais ou…), situado(a) na Rua…………, nº………, sendo o(a) primeiro(a) (casa ou duplex ou apartamento) do lado………de quem no Condomínio entra pela Rua………….., composto(a) de (um ou dois ou mais) pavimento(s), em alvenaria, constituído(a) de……..dormitórios, sala/cozinha, (um ou mais) banheiro(s),  área de serviço e abrigo, com área real privativa e global de …………m² (……….metros e…………decímetros quadrados), cabendo-lhe a fração ideal de 0,000(?) no terreno e nas demais coisas de  uso comum, fixada com base no critério ???, sendo de utilização exclusiva da unidade autônoma a área do jardim, com ……..m², a área do quintal, com ………..m² e a base da edificação, com ……….m², no valor de R$……………..

Modelos de descrição de unidades autônomas em condomínios edilícios (edifícios):

Obs.: Muito importante constar a *área real privativa, a área real de uso comum, a área real global,* a *fração ideal* (coeficiente de proporcionalidade) no terreno e nas demais coisas de uso comum e o *fim* a que se destinam.

1) Apartamento número cento e um (101), localizado no pavimento superior ou primeiro andar, a norte do pavimento, na esquina das Ruas…………e ……………, primeiro a esquerda de quem sobe pela escada, constituído de……..dormitórios, sala/cozinha, (um ou mais) banheiro(s),  área de serviço, ….., com área real privativa de 93,6100m² (………….), área real de uso comum de 11,86750m²(……………) e área real global de 105,4775m²(…………..), cabendo-lhe a fração ideal de 0,080682 no terreno e nas demais coisas de uso comum, fixada com base no critério ???, no valor de R$……………

2) Loja número três (03), localizada no pavimento térreo, sendo a segunda loja a contar da direita para a esquerda de quem da Rua ………..olha o prédio de frente, entre a loja 02 e a circulação interna, constituída de uma sala comercial e um banheiro, com área real privativa de 46,56000m²(………….), área real de uso comum de 4,64710m²(…………..) e área real global de 51,2071m²(…………..), cabendo-lhe a fração ideal de 0,0645430 no terreno e nas demais coisas de uso comum, fixada com base no critério ???, no valor de R$……………

3) Sala número cento e cinco (105), sendo a segunda unidade à direita de quem, no segundo pavimento acessa a circulação pelas escadas, entre as salas….. e…….., constituída de uma sala comercial e um banheiro, com área real privativa de 38,06500m²(………….), área real de uso comum de 3,79922m²(………….) e área real global de 41,86422m²(…………..), cabendo-lhe a fração ideal de 0,0527669 no terreno e nas demais coisas de uso comum, fixada com base no critério ???, no valor de R$……………

1. Quadros da NBR 12.721 atualizados à data do arquivamento ou, no máximo, nos trinta dias anteriores ao protocolo, firmados pelo proprietário ou incorporador e pelo responsável técnico, acompanhados da respectiva ART ou RRT, com as firmas reconhecidas, que compreenda os quadros e o projeto arquitetônico (art. 32, *h,* da Lei nº 4.591/64).

*Observações:*

\*\* Quando houver área de uso exclusivo no terreno, é imprescindível a apresentação do Quadro IV-B-1, com as especificações corretas das áreas de terreno de uso exclusivo e comum, se houverem e o somatório destas.

1. Alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal local (art. 32, § 10, da Lei nº 4.591/64).
2. PROVA DOMINIAL:

9.1. Certidão da matrícula do imóvel atualizada (art. 32, *a,* da Lei nº 4.591/64).

9.2. Prova vintenária acompanhada das respectivas certidões das matrículas/transcrições em nome dos titulares do domínio (proprietários) no período de 20 anos (art. 32, *c,* da Lei nº 4.591/64).

1. CERTIDÕES NEGATIVAS:

As certidões negativas devem ser solicitadas diretamente nos órgãos públicos correspondentes, como Prefeitura Municipal, Receita Federal, Justiça Estadual (Fórum), Justiça Federal, Justiça do Trabalho, cartório de protestos de títulos, cartório de registro de imóveis, etc… Alternativamente, algumas certidões podem ser impressas através da internet, conforme *sites*indicados abaixo, destacando que as referentes a *tributos municipais*e às *ações/processos trabalhistas* somente podem ser obtidas diretamente na Prefeitura Municipal e na Justiça do Trabalho, respectivamente.

Todas as certidões negativas devem ser apresentadas em nome do INCORPORADOR, PROPRIETÁRIO/ALIENANTE, PROMITENTE COMPRADOR, PROMITENTE PERMUTANTE OU CESSIONÁRIO, sendo que a municipal deve referir-se ao imóvel e a tributos diversos (Art. 768, III, caput, CNNR).

Se forem apresentadas negativas em nome de pessoa física, quando casada, também devem ser apresentadas do cônjuge.

Se o domicílio do incorporador for diverso daquele do imóvel incorporado, também devem ser apresentadas as negativas do cartório de protesto de títulos, do fórum e de tributos municipais de seu domicílio, além das negativas do município de situação do imóvel.

Quanto à negativa do INSS, tratando-se de pessoa física, sendo o caso, será suprida pela declaração de que não está vinculada à Seguridade Social na qualidade de contribuinte obrigatória a qualquer título, com a firma reconhecida e, sendo casados, ambos deverão declarar.

10.1        NEGATIVAS FISCAIS:

10.1.1    De tributos e contribuições federais – Receita Federal ([www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br/)) – art. 32, *b* e *f*, da Lei nº 4.591/64;

10.1.2    De tributos estaduais (www.sefaz.rs.gov.br) – art. 32, *b*, da Lei nº 4.591/64; e,

10.1.3    De tributos municipais, sobre o imóvel e relativa a tributos diversos (art. 32, *b*, da Lei nº 4.591/64) – solicitar na Prefeitura Municipal.

10.2        NEGATIVAS FORENSES:

10.2.1. De natureza cível, nela compreendida referência aos processos cíveis, trabalhistas, falimentares e tributários, das justiças Comum  (www.tjrs.jus.br), Federal ([www.jfrs.jus.br](http://www.jfrs.jus.br/)) e trabalhista (Certidões – Emissão de Certidão Trabalhista - trt4.jus.br).

10.2.2    De natureza penal das justiças Comum (www.tjrs.jus.br) e Federal (www.jfrs.jus.br) – art. 32, b, da Lei nº 4.591/64.

10.3        NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE PROTESTOS DE TÍTULOS (Período de abrangência – 5 anos):

10.3.1    Negativa de protestos de títulos (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64).

10.4        NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

10.4.1    De ônus e ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64).

1. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:

11.1 Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 da Lei nº 4.591/64;

*“Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:*

*I – a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;*

*II – a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.*

*Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.”*

11.2 Certidão do instrumento público de mandato, nos casos em que o incorporador seja o construtor, ou corretor de imóveis, ou promitente comprador, ou ainda cessionário, ou se casado, e requerer a incorporação sozinho, nos termos do §1º, do art. 31 da Lei 4.591/64;

11.3   Declaração expressa em se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34 da Lei nº 4.591/64);

11.4 Declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (art. 32, *p*, da Lei nº 4.591/64);

11.5  Contrato-padrão *(facultativo),* que ficará arquivado na Serventia Registral (art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/64).

OBSERVAÇÕES FINAIS:

Em todos os instrumentos particulares devem ser reconhecidas as firmas e todos os demais documentos juntados devem ser apresentados em formato original ou cópia autenticada.

Se o proprietário for *pessoa jurídica,* necessário apresentar cópia autenticada do *ato constitutivo arquivado na Junta Comercial*, que comprove os poderes de representação do firmatário e, também, *certidão negativa da Receita Federal* da empresa proprietária.

Caso o objeto social da empresa não inclua a atividade de incorporação, deverá ser incluída no contrato social tal atividade ou apresentar procuração por instrumento público outorgada pela empresa, em atenção ao contido no art. 1.015, NvCC.

Se houver débitos tributários e não for possível a apresentação da negativa de débitos, admite-se a *positiva com efeitos de negativa,*salvo a incidente sobre o próprio imóvel objeto da incorporação, que deverá ser negativa (Art. 206, CTN).

Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (Art. 768, § 3º, CNNR).

Caso as certidões de ações cíveis ou penais sejam positivas, deverá o incorporador comprovar através de declaração, com firma reconhecida, acompanhada de certidões de “objeto e pé” dos processos respectivos, informando a inexistência de prejuízo aos adquirentes das unidades autônomas, com o objetivo de conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação. Elas deverão conter informação sobre o número do processo, natureza da ação, partes, valor da causa e andamento processual atual.

“As certidões positivas do Distribuidor Forense serão narratórias e complementadas com a do Juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação (Art. 768, § 5°, CNNR).”

“Quando a incorporadora for pessoa jurídica, as certidões forenses penais devem ser apresentadas também em nome dos seus administradores (Art. 768, § 9°, CNNR).”

TODOS OS DOCUMENTOS APRESENTADOS DEVEM SER ORIGINAIS OU CÓPIAS AUTENTICADAS, NA ORDEM DESTE ROTEIRO.