

**Lei 4.591/64, Provimento nº 260/CGJ/2013.**

O incorporador deverá apresentar, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos, organizados nesta ordem.

**CHECK LIST**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO                       | <input type="checkbox"/> 10. QUADROS DA NBR 12.721/2006, COM ART   |
| <input type="checkbox"/> 2 TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO                | <input type="checkbox"/> 11. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO  |
| <input type="checkbox"/> 3. CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS                | <input type="checkbox"/> 12. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA   |
| <input type="checkbox"/> 4. CERTIDÕES DAS JUSTIÇAS FED. E EST.             | <input type="checkbox"/> 13. CONTRATO-PADRÃO   |
| <input type="checkbox"/> 5. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PARA COM O INSS    | <input type="checkbox"/> 14. DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM  |
| <input type="checkbox"/> 6. CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS               | <input type="checkbox"/> 15. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4.591/64 |
| <input type="checkbox"/> 7. CERTIDÕES DO IMÓVEL                            | <input type="checkbox"/> 16. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO  |
| <input type="checkbox"/> 8. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL | <input type="checkbox"/> 17. DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA   |
| <input type="checkbox"/> 9. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO            |  |

**!** Caso já haja o Registro da Instituição de Condomínio, basta trazer a documentação abaixo.

**!** Caso a Instituição de Condomínio não esteja Registrada, trazer, além dos documentos abaixo, os necessários ao prévio registro da Instituição, bem como da Convenção de Condomínio, conforme lista própria.

**1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, ASSINADO PELO INCORPORADOR, COM FIRMA RECONHECIDA**

**Se pessoas físicas:** se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento.

**Se apenas um dos cônjuges for incorporador,** somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei nº 4.591/1964, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores.

**Se pessoa jurídica,** o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento.

**O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração).**

## **2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

### **Escritura pública ou documento equivalente.**

*Será aceito também, escritura pública de promessa irrevogável e irretroatável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado (art. 32, "a", da Lei nº 4.591/1964).*

## **3. CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS.**

<b>FEDERAIS</b>	<b>ESTADUAIS</b>	<b>MUNICIPAIS</b>
<i>Certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil</i>	<i>Da Fazenda Estadual</i>	<i>Certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total;</i>

*Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.*

*Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.*

## **4. CERTIDÕES DAS JUSTIÇAS FEDERAIS E ESTADUAIS**

<b>FEDERAIS</b>	<b>ESTADUAIS</b>
<i>Do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal</i>	<i>Do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual</i>
<i>Dos Juizados Especiais Federais</i>	<i>Dos Juizados Especiais Estaduais</i>
<i>De ações trabalhistas da Justiça do Trabalho</i>	

*Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.*

*Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.*

*Serão extraídas nos domicílio atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.*

*As certidões de débitos trabalhistas serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho– TST.*

*Caso as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho sejam positivas, deverá ser*

*apresentada certidão esclarecedora dos fatos do processo ou histórico de tramitação extraída dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais em que conste, no mínimo, a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa.*

#### **5. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PARA COM O INSS**

*Do proprietário do terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada.*

*Não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório, na qualidade de empregador, nem a ele equiparado.*

*Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.*

#### **6. CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS**

*Certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos; ou,*

*Caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição; ou;*

*Certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;*

*Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.*

*Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.*

*Serão extraídas nos domicílio atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.*

#### **7. CERTIDÕES DO IMÓVEL**

*Certidão negativa de ônus reais;*

*Certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis;*

**8. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, ABRANGENDO OS ÚLTIMOS 20 (VINTE) ANOS.**

*O histórico vintenário constará do memorial de incorporação, conforme modelo.*

*Anexar certidões integrais dos respectivos registros (mencionar somente os atos translativos e eventuais ônus)*

**9. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**

*Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada; em caso de aprovação de projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo.*

*O projeto deverá ser assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas Reconhecidas, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.*

**10. QUADROS DA NBR 12.721/2006. COM ART**

*Folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas Reconhecidas.*

*ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros.*

*Os quadros III e IV-A devem estar atualizados. Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários só poderão ser considerados atualizados, em certo mês se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores (art. 54, § 3º Lei 4.591/64).*

*A responsabilidade pelos cálculos é exclusiva do profissional, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.*

**11. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

*O Alvará será emitido pelo órgão próprio do município.*

*Deverá estar com o prazo de validade vigente.*

**12. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA.**

*Em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação.*

**13. CONTRATO-PADRÃO.**

*Facultativamente, que ficará arquivado na serventia.*

**14. DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM**

*A declaração de vagas de garagem deve ser acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, com assinatura do profissional habilitado.*

*Tal declaração é dispensável caso já conste essa informações do projeto aprovado ou no memorial de incorporação.*

**15. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4591/64**

*Trata-se de uma declaração do incorporador em que se defina 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. (art. 32, I, e 39 I e II da Lei nº 4.591/1964).*

*Tal declaração é necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída.*

*Se houve permuta parcial, deverá discriminar também a parcela que, se houver, será paga em dinheiro.*

*Tal declaração deve ser subscrita pelo incorporador e pelo profissional habilitado.*

**16. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO**

*Quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno.*

**17. DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA**

*Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias.*

*Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.*

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES**

1. Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, sendo a segunda via devolvida ao apresentante com as anotações do ato praticado. Caso os documentos sejam apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada.
2. As certidões podem ser emitidas e validadas por via da internet, caso o respectivo tribunal, órgão ou serviço notarial e de registro disponha de tal serviço.
3. A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.
4. Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor.
5. A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.
6. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.
7. No registro da incorporação ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.
8. Os documentos dos itens 13, 14, 15 ou 16 podem ser necessários ou não, de acordo com as circunstâncias de cada incorporação.
9. Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:
  - a) o registro da instituição e da convenção de condomínio;
  - b) a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.
10. Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.
11. Aplicam-se essas normas nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes, dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº 4.591/1964.
12. O oficial de registro não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas “e”, “g”, “h”, “i”, “l” e “p” do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, desde que assinados pelo profissional habilitado, devendo o oficial conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

#### **Art. 32, Lei 4.591/64**

*e) 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;*

...

*g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;*

...

*h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 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;*

...

*i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;*

...

*l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;*

...

*p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.*