

LISTA DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

ROTEIRO DE EXIGÊNCIAS - LEI 4.591/64

I. MEMORIAL/REQUERIMENTO (art. 545, da CNNR) em que conste a qualificação completa do incorporador 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 caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); e, a indicação das áreas de uso comum, 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, § 1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;
- 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(s) firmatário (a)(s) do requerimento.

II. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. 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).

III. CERTIDÕES NEGATIVAS referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

- III. 1. FEDERAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):
 - a) De Tributos Federais Administrados pela Receita Federal;
 - b) Relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada;
 - c) Da Justiça Federal (cível e criminal) – OBS: a criminal, somente se pessoa física;
 - d) Da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- III. 2. ESTADUAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):
 - a) Da Fazenda Estadual;
 - b) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal) – OBS: a criminal, somente de pessoa física;
- III.3. MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):
 - a) Relativa ao Imóvel;
 - b) Relativa a Tributos Diversos;
- III.4. CND do INSS (art. 32, f, da Lei 4.591/64):
 - a) Do titular de direitos sobre o terreno, e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições – pessoa jurídica ou equiparada;
- III.5. 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 IV - infra**);
- III.6. TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS (art. 32, b, da Lei 4.591):
 - a) Negativa de Protesto de Títulos.

OBS.: As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça 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 incorporado.

IV. 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 III. 5. b - supra**).

V. 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, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR 12.721):

- a) 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 4.591/64);
- b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 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);
- c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do artigo 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, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei 4.591/64).

VI. DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).

VII. MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (art. 9º, da Lei 4.591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei 4.591/64).

VIII. 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).

IX. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO quando o incorporador não for o proprietário. Ocorre 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).

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

XI. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de cinco (5) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei 4.591/64).

XII. 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).

XIII. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART, conforme determina o artigo 553 da CNNR.

XIV. CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO), que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

OBSERVAÇÕES:

I. Os documentos serão apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, **nos documentos de ordem particular**, exceção feita aos públicos (art. 553, § 1º, da CNNR);

II. A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas (art. 553, § 2º, da CNNR);

III. Será de noventa (90) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício (art. 555, da CNNR);

IV. As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos (art. 555, §1º, da CNNR);

V. Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Oly Érico da Costa Fachin
Presidente

João Pedro Lamana Paiva
Vice-Presidente

Decio Antônio Erpen
Consultor Jurídico