



REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
DE LAJEADO

Rua Irmão Emílio Conrado n.º 110, Sala 204 - Bairro Florestal - (51)3710.2688 - www.regimo.com.br



## **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **Base Legal das Exigências:**

- Lei 4.591/64.
- Art. 768 e seguintes da Nova Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul (CNNR).
- Legislações Municipais.

### **➤ ( ) Requerimento solicitando o Registro do Memorial de Incorporação, assinado pelo(s) proprietário(s), incorporador(es)**

**Obs1:** se os cônjuges forem 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 o 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;

**Obs2:** se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído como contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado no órgão público competente, juntamente com certidão específica, atualizada, referente ao arquivamento dos atos constitutivos. Pelo ato constitutivo se verificará a capacidade do(s) firmatário(s) do requerimento. Fundamento: artigo 768, I, b, da Consolidação Normativa Notarial e Registral.

**Obs3:** Não poderá ser aceito contrato social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, em atenção ao § 7º, do artigo 768, da CNNR.

### **➤ ( ) Certidões negativas do(s) incorporador(es) e do(s) proprietário(s) do imóvel quando o(a) incorporador(a) não for proprietário(a), forte no art. 32, alíneas b e f, da Lei 4.591/64:**

- ( ) certidão de débitos relativos a tributos federais administrados pela Receita Federal e à dívida ativa da União
- ( ) certidão da Fazenda Estadual
- ( ) certidão de débitos Trabalhistas – CND trabalhista
- ( ) certidão de ações trabalhistas - Comarca de Lajeado.
- ( ) certidão de ações pessoais e penais, pelo período de 10 anos, da Justiça Federal
- ( ) certidão de ações pessoais e penais, pelo período de 10 anos, da Justiça Estadual
- ( ) certidão dos cartórios de protesto de títulos, pelo período de 10 anos
- ( ) certidão de tributos municipais
- ( ) certidão negativa de débitos previdenciários (CND/INSS).

### **➤ ( ) Certidões negativas do(s) administrador(es) da incorporadora(s), a teor do Art. 768, §9º, CNNR:**

- ( ) certidão de ações penais, pelo período de 10 anos, da Justiça Federal
- ( ) certidão de ações penais, pelo período de 10 anos, da Justiça Estadual

**Obs1:** Será de 90 (noventa) 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.

**Obs2:** 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/incorporador/administrador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

**Obs3:** As certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos, e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.

**Obs4:** 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, §6º, CNNR).

**Obs5:** A existência de certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e /ou de ações judiciais, impõe a comprovação de que os futuros adquirentes das unidades imobiliárias não serão prejudicados. Para tanto, se exigirá a apresentação de documentos que demonstrem que a(s) incorporadora(s) possui(em) lastro patrimonial suficiente para fazer frente à(s) demanda(s) e/ou débito(s), a fim de possibilitar a análise do Oficial Registrador, em atenção ao disposto no artigo 771, CNNR.

**Obs6:** No registro da incorporação, sempre serão consignadas as certidões positivas forenses, fiscais ou de protestos cambiais e as notificações judiciais (Art. 772, CNNR)

**Obs.7:** Será recusado o registro da incorporação quando houver ônus impeditivo da construção ou da alienação, inclusive no caso de penhora (Art. 773, CNNR)

### **➤ ( ) Apresentar atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país por mais de 05 (cinco) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade, assinado pelo legitimado do agente financeiro e com firma reconhecida, nos termos do artigo**



**32, o, da Lei nº 4.591/64, c/c artigo 768, XI, CNNR. Necessário demonstrar a legitimidade do subscritor do documento.**

- **( ) Certidões negativas do imóvel:**
  - ( ) certidão negativa de tributos municipais;
  - ( ) certidões negativas de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias.
  
- **( ) Memorial de incorporação, assinado pelo(s) proprietário(s), incorporador(es) e responsável(is) técnico(s) pelo projeto e planilha NBR 12721, a teor do Artigo 768, I, CNNR e Art.32 da Lei 4.591/64, constando o seguinte:**

- ( ) denominação do condomínio, se houver;
- ( ) qualificação completa do(s) proprietário(s);
- ( ) qualificação completa do(s) incorporador(es);
- ( ) histórico vintenário dos títulos de propriedade

**Obs1:** na hipótese de apresentação do histórico em documento apartado, deve conter reconhecimento de firma do incorporador, a teor do artigo 8º do Decreto 55.915/65.

**Obs2:** O histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel deve estar acompanhado da certidão atualizada de todas as matrículas que compõem os 20 anos de propriedade (Art. 768, IV, CNNR).

- ( ) descrição do terreno;
- ( ) descrição do objeto da incorporação;
- ( ) descrição das partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis;
- ( ) descrição das partes de propriedade exclusiva: caracterização das unidades autônomas (descrição unitária), mencionado as áreas e fração ideal, localização e confrontação.
- ( ) o fim a que se destinam as unidades autônomas (Ex.: comercial, residencial, etc...)
- ( ) o critério de definição do critério de calculo da fração ideal de terreno (Art.778, §2º, CNNR).
- ( ) declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência – máximo de 180 dias (art. 32, n, da Lei nº 4.591/64 e Art.768, X da CNNR)

**Obs:** Em havendo prazo de carência, apontar as condições que autorizarão o(s) incorporador(es) a desistir do empreendimento, em atenção ao parágrafo 1º, do artigo 34, da Lei 4.591/64.

- ( ) declaração quanto ao regime de construção (empreitada, a preço fixo ou a preço reajustável, neste caso indicando qual o índice para o reajuste) ou (a preço de custo); com previsão no artigo 778, V, da CNNR.
- ( ) caso a aquisição do terreno tenha se dado mediante permuta por área construída, é necessário constar, no memorial de incorporação, declaração em que se defina a parcela do preço referente à quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades (art. 39, II, Lei 4.591/64), na forma do disposto no artigo 32, I, da Lei nº 4.591/64.

- **( ) Projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pela autoridade competente e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário (art. 32, d, da Lei n.º 4.591/64).**
  - ( ) Planta situação e localização

*Artigo 774 da CNNR: Incumbirá ao Registrador o exame da correspondência entre as medidas do terreno constantes no registro e as configuradas nas plantas de situação e localização.*

- ( ) Planta baixa de todos os pavimentos, devidamente aprovado pela autoridade competente e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário.

- **( ) 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 nº 4.591/64).**

- **( ) Licença de construção expedida pelo Município (Art. 768, §8º, CNNR)**

- **( ) Planilha NBR 12721 – Versão 2006, compreendendo todos os quadros, a saber: Informações Preliminares, Quadros I, II, III, IV A, IV B, IV B.1, V, VI, VII e VIII, contemplando:**



( ) 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 n.º 4.591, de 16-12-64).

**Obs.:** necessário o visto do Poder Público Municipal.

( ) 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 n.º 4.591, de 16-12-64, 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).

- ( ) **Documento que ostente o preço das frações ideais do terreno (Art.778, VII, CNNR).**
- ( ) **Memorial descritivo das especificações da obra, assinado pelo proprietário e responsável técnico, contendo carimbo de aprovação do Poder Público Municipal, nos termos do artigo 768, b, CNNR.**
- ( ) **ART do CREA ou RRT do CAU, assinado pelos subscritores, com prova de quitação da respectiva taxa, relativo ao projeto de construção e elaboração da Planilha NBR 12721.**
- ( ) **Contrato padrão (apresentação facultativa), que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64.**
- ( ) **Minuta da Convenção de condomínio (art. 9º da Lei 4.591/64) que 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 (artigos 1332 e 1334 do Código Civil), contemplando o seguinte:**

( ) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

( ) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

( ) o fim a que as unidades se destinam.

( ) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

( ) sua forma de administração;

( ) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

( ) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

( ) o regimento interno.

( ) A convenção de condomínio deve estar assinada pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais de terreno, a teor do Art. Art. 1.333 do Código Civil. Todas as folhas devem estar rubricadas e as firmas reconhecidas por Tabela de Notas.

**Obs1:** Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quórum necessário à sua aprovação ou alterações, serão considerados apenas os nomes dos figurantes registrados como proprietários ou promitentes-compradores (ou cessionários destes), presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges, a teor do Art. 797, na Nova Consolidação Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.

### **OBSERVAÇÕES GERAIS:**

**Obs1:** Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular.

**Obs2:** A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

**Obs3:** Somente após o registro da incorporação, realizado dentro das normas das Leis nº 4.591/64 e 6.015/73, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas (Art. 769, CNNR).

**Obs4:** Verificada sua regularidade, o requerimento da incorporação e os documentos pertinentes serão autuados em processo, com suas folhas numeradas e chanceladas, para arquivamento em cartório na ordem de apresentação determinada nesta Consolidação (Art. 770, CNNR).

**Obs5:** Ressalta-se que a lista contempla apenas a documentação que ordinariamente exige-se para o fim pretendido, esclarecendo-se que da análise dos documentos poderão advir outras exigências.