



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 01/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

**NATUREZA DO TÍTULO:**

Incorporação imobiliária

**SERVENTIA:** Registro de Imóveis

O incorporador deverá apresentar, nesta Serventia, os seguintes documentos, organizados preferencialmente na ordem abaixo:

### 1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (art. 32, “g” da Lei 4.591/64)

1.1 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 cópia autenticada do 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 observado a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, 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.

1.2 O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração), nos termos seguintes:

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 02/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE EMPREITADA**, na forma dos arts. 55 a 57 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por empreitada em valores preestabelecidos, podendo ser reajustável por índices previamente determinados, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o risco da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE ADMINISTRAÇÃO**, na forma dos arts. 58 a 62 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por administração “**a preço de custo**”, conforme valores estimados, assumindo os adquirentes a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da construção que vier a ser apurado ao longo da obra, até a conclusão.

1.3 Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, mencionando somente os atos translativos e eventuais ônus. (art. 32, “c” da Lei 4.591/64).

### **2. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (art. 32, “a” da Lei 4.591/64)**

Apresentar cópia autenticada do:

- a) título de propriedade de terreno, ou
- b) promessa irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel e não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado.

### **3. CERTIDÕES NEGATIVAS (art. 32, “b” e “f” da Lei 4.591/64)**

As certidões serão extraídas nos domicílios atuais dos proprietários, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 03/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

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.

Serão 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.

### **3.1 Proprietários:**

#### Certidões Federais:

- a Da Justiça do Trabalho: CEAT E CNDT;
- b Da Justiça Federal referente as causas cíveis e criminais e do juizado especial cível e criminal;
- c Da Vara de Falência, Concordata e Recuperação Judicial e Extrajudicial (somente se for Pessoa Jurídica);
- d Certificado de Regularidade no FGTS (somente se for Pessoa Jurídica).

#### Certidão Estadual:

- a) Da Fazenda Estadual.

#### Certidões Municipais:

- a Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- b Da Justiça Comum e do juizado especial referente as causas cíveis e criminais - 1ª e 2ª Instâncias.

#### Certidão Negativa de Protesto de Títulos:

- a) Abrangendo os últimos 5 anos, dos Tabelionatos de Protesto de Títulos da 1ª e 2ª Zonas de Vila Velha-ES.



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 04/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

### **3.2 Incorporadora:**

#### Certidões Federais:

- a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- b Da Justiça do Trabalho: CEAT E CNDT;
- c Da Justiça Federal referente as causas cíveis e do juizado especial cível;
- d Da Vara de Falência, Concordata e Recuperação Judicial e Extrajudicial (somente se for Pessoa Jurídica);
- e Certificado de Regularidade no FGTS (somente se for Pessoa Jurídica).

#### Certidão Estadual:

- a) Da Fazenda Estadual.

#### Certidões Municipais:

- a Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- b Da Justiça Comum e do juizado especial referente as causas cíveis - 1ª e 2ª Instâncias.

#### Certidão Negativa de Protesto de Títulos:

- a) Abrangendo os últimos 5 anos, dos Tabelionatos de Protesto de Títulos da 1ª e 2ª Zonas de Vila Velha-ES.

### **3.3 Imóvel:**

- a Certidão negativa de tributos municipais;
- b Certidão vintenária emitida pelo Serviço de Registro de Imóveis;
- c Certidão negativa de ônus e ações emitidas pelo Serviço de Registro de Imóveis.



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 05/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

### 4. PROJETO DE CONSTRUÇÃO (art. 32, “d” da Lei 4.591/64)

**Deverá ser apresentado o Projeto de Construção original ou cópia autenticada, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, sem rasuras e com reconhecimento de firma do proprietário e do responsável técnico e do autor do projeto.**

Nos termos do artigo 32, §10 da citada Lei, as plantas deverão estar acompanhadas de cópia autenticada da licença de construção válida.

Apresentar ART do CREA e seu pagamento ou RRT do CAU devidamente quitado (art. 32, §9º e 10º da Lei 4.591/64).

### 5. QUADROS DA NBR 12.721/2006 (art. 32, “e”, “h” da Lei 4.591/64)

Apresentar folha preliminar e quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, devidamente assinados pelo proprietário e profissional responsável, com firmas reconhecidas.

Os orçamentos ou estimativas constantes dos quadros III e IV-A deverão utilizar como base de cálculo o CUB – Custo Unitário Básico de Construção do mês atual ou dos dois meses anteriores, nos termos do art. 54, §3º, Lei 4.591/64.

Apresentar ART do CREA e seu pagamento ou RRT do CAU devidamente quitado (art. 32, §9º e 10º da Lei 4.591/64).

### 6 MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (art. 32, “j” da Lei 4.591/64)

Elaborada conforme as normas contidas nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, assinada pelo incorporador, com firma reconhecida, devendo conter no mínimo as seguintes cláusulas:

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



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 06/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

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

III - o fim a que as unidades se destinam;

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

V - sua forma de administração;

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

VII - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

VIII - o regimento interno.

### **7 DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO (art. 32, “I” e art. 39, I, II e §único da Lei 4.591/64)**

Apenas no caso em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, hipótese em que deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

a a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

b 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.

c deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 07/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

A citada declaração deverá ser subscrita pelo incorporador e pelo profissional habilitado com firma reconhecida.

### **8 CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO (art. 32, “m” da Lei 4.591/64)**

Apenas no caso do incorporador não ser proprietário ou não ser o único proprietário do imóvel, hipótese em deverá ser outorgado ao incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno, nos termos do art. 31, §1º, Lei 4.591/64.

No Mandato deverá constar menção expressa a Lei 4.591/64 e transcrever o disposto no

§4º, do art. 35, onde ficará determinado que o incorporador poderá concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

### **9 DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA (art. 32, “n” da Lei 4.591/64)**

Declaração expressa com firma reconhecida do incorporador em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias.

No prazo de carência fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento, devendo informar expressamente ao Cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

A incorporadora pode renunciar ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64. Neste caso, o texto acima deve ser substituído pelo seguinte: “A



## CHECK LIST – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Código: FO-SGO-004

Página: 08/08

Data: 13/08/2021

Revisão: 00

Incorporadora renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, considerando-se, portanto, a incorporação concretizada, para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64”.

### **10 DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM (art. 32, “p” da Lei 4.591/64)**

Declaração do profissional habilitado com firma reconhecida descrevendo as vagas de garagens, o número de veículos que esta comporta e os locais destinados à guarda.

### **11 TERMO DE AFETAÇÃO (art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64)**

Documento de apresentação facultativa, caso o incorporador opte por submeter a incorporação ao regime de afetação. (vide modelo disponível no site)

**OBSERVAÇÃO:** Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registraria do título protocolado.