



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - condomínio edilício
(por instrumento particular)

Art. 32 e seguintes da Lei nº 4.591/1964 e art. 1.070 e seguintes do CNCGF/SC

- Requerimento com o pedido expresso de registro da incorporação do condomínio na matrícula do imóvel objeto da incorporação, com qualificação completa do requerente, com firma reconhecida (a qualificação do requerente deverá atender ao disposto na Lei 6.015/73, CNCGF/SC e no Provimento CNJ nº 61/2017).

- Memorial de incorporação (instrumento particular de incorporação), com a assinatura do incorporador e do responsável técnico pela sua elaboração devidamente identificadas (nome completo e CPF), com firmas reconhecidas.

Observação:

a) se pessoas físicas:

1. se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; ou

2. 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 n. 4.591/64, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) se pessoa jurídica, o requerimento será assinado pelo administrador, juntando-se comprovante de representação: cópia autenticada ou expedida eletronicamente do contrato social, última alteração consolidada, último ato arquivado na Jucesc, e certidão simplificada da Jucesc atualizada – expedida há menos de 90 dias - arts. 296 e 799 do CNCGF/SC.

- Caso o incorporador não seja o proprietário do terreno, deverá ser apresentada a certidão do instrumento público de mandato referida no § 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, na qual o incorporador será investido pelo proprietário do terreno, promitente comprador e cessionário deste ou pelo promitente cessionário para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, obrigando-se pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador, cujo instrumento deverá conter menção expressa à Lei nº 4.591/164, bem como o disposto no § 4º do art. 35 da referida lei, que precisará estar transcrito no documento.

– título de propriedade do terreno, ou de promessa irrevogável e irretratável 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, nos termos do art. 32, “a”, da Lei n. 4.591/64;



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- certidões de impostos federais, estaduais e municipais, referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;
- certidões de protestos de títulos referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;
- certidões de ações cíveis estaduais, federais e trabalhista, referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;
- certidões de ações criminais, referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores;
- certidões do imóvel, nos termos do art. 32, “b” e “c”, da Lei n. 4.591/64:
 - a) certidão de ônus reais; e
 - b) certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis.
- certidões de inteiro teor abrangendo as matrículas ou transcrições dos últimos vinte anos do imóvel, as quais servirão também como histórico dos títulos de propriedade, para fins de cumprimento do art. 32, “c”, da Lei n. 4.591/64;
- projeto arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, assinado pelo incorporador/proprietário e responsável técnico, cujas assinaturas deverão estar identificadas (nome completo e CPF) e todas reconhecidas, nos termos do art. 32, “d”, da Lei n. 4.591/64.
- NBR 12.721/2006 conforme o tipo incorporação, assinada com firma reconhecida pelo incorporador/proprietário e responsável técnico, nos termos do art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei n. 4.591/64;
- Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) relativa ao projeto e a planilha de cálculos da NBR, que deve ser acompanhada do comprovante de quitação do valor devido
- alvará de construção com prazo de validade vigente;
- declaração referente ao início e o andamento da obra, feita pelo profissional habilitado, com firma reconhecida.
- licença ambiental vigente emitida pelo órgão ambiental competente, cujo documento deverá conter dados que permitam a identificação do empreendimento (nome do condomínio, nome do incorporador, área, matrícula, logradouro, número, etc.) – IN06/14 FATMA;
- atestado de aprovação do projeto pelo corpo de bombeiros, quando for o caso.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- Declaração referente ao 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, assinada pelo incorporador/proprietário e responsável técnico com firma reconhecida – art. 32, 'e' da Lei 4.591/64.
- Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei 4.591/1964, assinado pelo incorporador/proprietário e responsável técnico com firma reconhecida – art. 32, 'g' da Lei 4.591/64.
- Declaração referente a 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, assinada pelo incorporador/proprietário e responsável técnico com firma reconhecida – art. 32, 'h' da Lei 4.591/64.
- Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão, assinado pelo incorporador/proprietário com firma reconhecida – art. 32, 'i' da Lei 4.591/64.
- Minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário, com firma reconhecida – art. 32, 'j' da Lei 4.591/64.
- declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, inciso II, da Lei de Condomínio e Incorporação, nos termos do art. 32, I, da Lei n. 4.591/64, assinada pelo incorporador/proprietário e responsável técnico com firma reconhecida;
- 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, nos termos do art. 31, § 1º, c/c art. 32, "m", da Lei n. 4.591/64;
- declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do art. 32, "n", da Lei n.4.591/64, assinada pelo incorporador/proprietário com firma reconhecida, na qual se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.
- declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, nos termos do art. 32, "p", da Lei n. 4.591/64; assinada pelo incorporador/proprietário e responsável técnico com firma reconhecida.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- Declaração referente ao padrão da construção (baixo, normal, alto), assinada pelo incorporador/proprietário, com firma reconhecida
- Declaração referente ao regime de contratação (por exemplo: regime de empreitada ou regime de administração), assinada pelo incorporador/proprietário, com firma reconhecida (ver art. 55 e seguintes e art. 58 e seguintes da Lei 4.591/1964).
- Pasta para arquivamento do processo (de dois furos com grampos)

Observações:

- Tratando-se de pessoa jurídica, a apresentação de certidões criminais em nome do respectivo administrador dispensa certidões em nome dos sócios.
- Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outra pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir-se aos administradores de todas elas.
- Sempre que for expedida qualquer certidão positiva relativamente ao imóvel ou relativamente a qualquer das pessoas cuja certidão seja de apresentação obrigatória, deverá ser apresentada certidão de objeto e pé ou acesso aos autos por meio dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais, devendo constar, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa.
- As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio dos alienantes do terreno e do incorporador.
- 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.
- No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do empreendimento.
- O prazo de validade das certidões terá como referência a data da prenotação do requerimento de incorporação. Na hipótese de cancelamento do protocolo, o prazo de validade das certidões será reanalisado na data da nova prenotação.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

Os documentos que instruem o requerimento de registro de incorporação deverão, sempre que possível, vir no original; porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas.

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS TIMBÓ/SC