

	Checklist de Documentos	Código:
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	Data:
		Versão:
		Página: 1 de 3

1 – REQUISITOS NECESSÁRIOS

- 1.1 () **REQUERIMENTO.** Requerimento solicitando o registro da incorporação, com firma reconhecida e acompanhado de prova de representação, se for o caso. 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.
- 1.2 () **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.** O memorial de incorporação (Escritura Pública ou Instrumento Particular com firmas reconhecidas), assinado por todos os proprietários e incorporador inclusive cônjuges, devidamente qualificados, deve conter a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem, a caracterização do prédio e descrição do imóvel em linhas gerais, com indicação da respectiva matrícula.
- 1.3 () **TÍTULO DE PROPRIEDADE DE TERRENO** Título de propriedade de terreno (ou 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 haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção), devidamente registrado
- 1.4 () Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais do Imóvel.
- 1.5 () Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel (Certidão Vintenária do imóvel).
- 1.6 () Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Tributos Federais do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.7 () Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Tributos Estaduais do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.8 () Certidão Negativa ou Positiva com Efeito de Negativa de Tributos Municipais do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.9 () Certidão Negativa da Justiça do Trabalho do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.10 () Certidão Negativa de ações Cíveis e Criminais do Cartório do Distribuidor do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.11 () Certidão Negativa de Protestos e Títulos do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.12 () Certidão Negativa da Justiça Federal do(s) proprietários(s)/incorporador(es).
- 1.13 () Apresentar certidões do 1º 2º 3º e 4º Ofício, constando a não existência de nenhum empreendimento denominado Condomínio ***.
- 1.14 () **HISTÓRICO VINTENÁRIO:** Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros
- 1.15 () **PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO DEVIDAMENTE APROVADO PELAS AUTORIDADES COMPETENTES.** Projeto de construção devidamente aprovado

pelas autoridades competentes (art. 32, alínea d, da Lei n.º 4.591/64), e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário.

- 1.16 () ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Alvará da construção expedido pela Municipalidade, dentro do prazo de validade (via original ou cópia autenticada pelo Município)
- 1.17 () QUADRO DE ÁREAS. Quadro de áreas de acordo com ABNT NBR 12721.
- 1.18 () ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU RRT. ART/RRT
- 1.19 () MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
- 1.20 () DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO. Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 (art. 32, alínea l, da Lei n.º 4.591/1964).
- 1.21 () CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO. Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31 (art. 32, alínea m, da Lei n.º 4.591/1964), quando o incorporador não for o proprietário. Nesse caso, o proprietário outorga ao construtor (incorporador), poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, §1º, c/c art. 32, m, da Lei 4.591/1964).
- 1.22 () DECLARAÇÃO EXPRESSA DO PRAZO DE CARÊNCIA, SE HOVER. Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência, dentro do qual poderá haver desistência do empreendimento (art. 32, alínea n, da Lei n.º 4.591/1964), tal prazo não poderá ser superior a 180 dias.
- 1.23 () VAGAS DE GARAGEM. 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, alínea p, da Lei n.º 4.591/1964)

2 – OBSERVAÇÕES RELEVANTES

- 2.1 () **O MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** (Escritura Pública ou Instrumento Particular com firmas reconhecidas), assinado por todos os proprietários e incorporador, inclusive cônjuges, devidamente qualificados, deve conter a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem, a caracterização do prédio e descrição do imóvel em linhas gerais, com indicação da respectiva matrícula, bem como: **2.1.** identificação do incorporador (art. 608, inciso I, do Código de Normas); **2.2.** identificação do construtor (art. 608, inciso II, do Código de Normas); **2.3.** especificação do título (memorial de incorporação) (art. 608, inciso III, do Código de Normas); **2.4.** denominação do edifício ou do conjunto de edificações (art. 608, inciso IV, do Código de Normas); **2.5.** discriminação, identificação e localização das unidades autônomas e confrontações (art. 608, inciso V, do Código de Normas); **2.6.** discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das de propriedade comum (art. 608, inciso VI, do Código de Normas); **2.7.** discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, cujas frações ideais serão expressas sob forma decimal ou ordinária (art. 608, inciso VII, do Código de Normas); **2.8.** Indicação do número de veículos que a garagem comporta, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva (art. 608, inciso VIII, do Código de Normas).
- 2.2 () **CERTIDÕES NEGATIVAS.** Certidões Negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador: » Certidões negativas de impostos Federais, Estaduais e Municipais dos alienantes do terreno e do incorporador (art. 32, alíneas b e f, da Lei n.º 4.591/64); » Certidão Negativa Municipal do Imóvel; » Certidões negativas de protesto (art. 32, alínea b, da Lei n.º 4.591/1964); » Certidões negativas de ações cíveis e criminais, estaduais e federais, (art. 32, alínea b, da Lei n.º 4.591/1964); » Certidões

negativas de ônus reais relativa ao imóvel (art. 32, alínea b, da Lei n.º 4.591/64); » Certidões negativas da justiça do trabalho (Estadual) e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas. **Observações:** **I.** 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; **II.** será de sessenta(180) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento; **III.** as certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos; **IV.** havendo certidões positivas, necessário apresentar as competentes certidões que atestem os andamentos dos processos.

- 2.3 () **QUADRO DE ÁREAS** deve conter: » 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, alínea e, da Lei n.º 4.591/1964); » memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei (art. 32, alínea g, da Lei n.º 4.591/1964); » 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 (art. 32, alínea h, da Lei n.º 4.591/1964); » discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, alínea i, da Lei n.º 4.591/1964).
- 2.4 () **Minuta da futura Convenção de Condomínio** que regerá a edificação ou o conjunto de edificações (art. 32, alínea j, da Lei n.º 4.591/64). Esta determinará (arts. 1.332 e 1.334, incisos I a V, do CC): » 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 assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; » as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; » o regimento interno. **Observações:** ao elaborar a MINUTA DA CONVENÇÃO deve-se atentar, ainda, para: a forma de representação: deve haver um síndico eleito em assembleia com mandato definido, não podendo ser aceitas convenções que determinem que o condomínio será administrado por todos os condôminos, fazendo-se rodízio anual entre eles; não pode haver disposição na convenção que autorize a alteração da unidade autônoma sem a anuência dos demais condôminos, mesmo que envolva apenas a área privativa da unidade, com exceção das alterações internas que são permitidas desde que não violem a convenção ou prejudiquem a estrutura; devem sempre ser indicadas as áreas de uso comum e de uso privativo do condomínio, não podendo ser aceito condomínio sem área de uso comum.
- 2.5 () **PRAZO DE CARÊNCIA:** – a fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea “n”, do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. – em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação; – o prazo de carência é improrrogável.

3 - IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação.