



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ITABIRA-MG

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Documentos apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas (quando de origem particular).
- Caso a Instituição de Condomínio não esteja registrada, trazer, além dos documentos abaixo, os necessários ao prévio registro da Instituição, bem como da Convenção de Condomínio, conforme lista própria.

[Clique aqui](#) para acessar o Checklist de Instituição de Condomínio.

Caso já haja o Registro da Instituição de Condomínio, basta trazer a documentação abaixo.

Provimento nº 93/CGJMG/2020:

“Art. 1.059. O incorporador deverá apresentar, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos, organizados nesta ordem:

- I - memorial de incorporação, assinado pelo incorporador, com firma reconhecida, requerendo o registro da incorporação e contendo as seguintes informações:

a) se pessoas físicas: 1 - se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; 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 nº 4.591/1964, 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 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;

O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração). Conforme determina Art. 962. da Lei nº 4.591/1964.

- II - título de propriedade do terreno, sendo aceita, também, escritura pública de promessa irrevogável e irretroatável 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 (art. 32, “a”, da Lei nº 4.591/1964);

- III - as seguintes certidões negativas referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores:

a) federais (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964): 1 - certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil; 2 - do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal; 3 - dos Juizados Especiais Federais; 4 - de ações trabalhistas da Justiça do Trabalho;

b) estaduais (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964): 1 - da Fazenda Estadual; 2 - do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual; 3 - dos Juizados Especiais Estaduais;

c) certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964);

d) certidão negativa de débito para com o INSS (art. 32, “f”, da Lei nº 4.591/1964): 1 - do proprietário do terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada; 2 - não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório, na qualidade de empregador, nem a ele equiparado; 3) em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios;

e) relativamente a protesto de títulos (art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964): 1 - certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos; ou, 2 - caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição; ou 3 - certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;

Observações: As certidões serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

As certidões de débitos trabalhistas serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho– TST.

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.

- IV - certidões do imóvel (art. 32, “b” e “c”, da Lei nº 4.591/1964): a) certidão negativa de ônus reais; b) certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis; (atualizadas de 30 dias)
- V - histórico dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, “c”, da Lei nº 4.591/1964), abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (mencionar somente os atos translativos e eventuais ônus);
- VI - projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; em caso de aprovação de projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo (art. 32, “d”, da Lei nº 4.591/1964), COM FIRMAS RECONHECIDAS;
- VII - da NBR 12.721/2006, a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IVB, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas (art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei nº 4.591/1964);
- VIII - ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros mencionados no inciso anterior, além da apresentação da ART referente ao Projeto Arquitetônico, ambas datadas, quitadas, assinadas e COM FIRMAS RECONHECIDAS;
- IX - alvará de construção com prazo de validade vigente; (original)
- X - atestado de idoneidade financeira, em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação (art. 32, “o”, da Lei nº 4.591/1964);
- XI - contrato-padrão, facultativamente, que ficará arquivado na serventia, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/1964;

- XII - declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, salvo se as plantas constarem expressamente do projeto aprovado (art. 32, "p", da Lei nº 4.591/1964);

Tal declaração é dispensável caso já conste essas informações no projeto aprovado ou no memorial de incorporação.

- XIII - declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, I, da Lei nº 4.591/1964);

Trata-se de uma declaração do incorporador em que se defina a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno, que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá estar expressa em metros quadrados. (art. 32, I, e 39 I e II da Lei nº 4.591/1964).

Tal declaração é necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída. Se houve permuta parcial, deverá discriminar também a parcela que, se houver, será paga em dinheiro. Tal declaração deve ser subscrita pelo incorporador e pelo profissional habilitado.

- XIV - 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 (art. 31, § 1º, c/c art. 32, "m", da Lei nº 4.591/1964);

- XV - declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias (art. 32, "n", da Lei nº 4.591/1964).

§ 1º. As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto: I - serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador; e, em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios; II - serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

REQUERIMENTO:

- Assinar requerimento para prática de averbações que se fizerem necessárias para atualização de informações sobre o imóvel (Ex: inscrição municipal, número de edificação, etc) e/ou sobre os participantes do ato (Ex: alteração de estado civil, número de CPF, etc). Caso seja assinado no Ofício Registral, na presença do colaborador da Serventia, dispensa-se o reconhecimento de firma. Nas demais situações, a firma deve ser reconhecida. (clique aqui para acessar requerimento simples)
- Apresentar requerimento para realização dos atos de instituição de condomínio e especificação de unidades, bem como Incorporação Imobiliária, assinado por todos os proprietários, com firmas reconhecidas.

(Este requerimento esta no inicio dos modelos dos referidos instrumentos ou pode ser apresentado em documento a parte).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, sendo a segunda via devolvida ao apresentante com as anotações do ato praticado. Caso os documentos sejam apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada.
2. As certidões podem ser emitidas e validadas por via da internet, caso o respectivo tribunal, órgão ou serviço notarial e de registro disponha de tal serviço.
3. A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.
4. 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.
5. A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.
6. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.

7. No registro da incorporação ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.

8. Os documentos dos itens 13, 14, 15 ou 16 podem ser necessários ou não, de acordo com as circunstâncias de cada incorporação.

9. Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:

a) o registro da instituição e da convenção de condomínio;

b) a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.

10. Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

11. Aplicam-se essas normas nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes, dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

12. O oficial de registro não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas "e", "g", "h", "i", "j" e "p" do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, desde que assinados pelo profissional habilitado, devendo o oficial conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Art. 32, Lei 4.591/64

e) 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; ...

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei; ...

h) 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; ...

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão; ...

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39; ...

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Verificar se haverá Patrimônio de Afetação.

[Clique aqui](#) para acessar o modelo de Requerimento para Patrimônio de Afetação.

Checklist/modelo de declarações e requerimentos disponíveis em nosso site: www.registroitabira.com.br

Os mencionados documentos constituem providências a serem cumpridas pela parte interessada e serão objeto de análise pelo Ofício de Registro de Imóveis de Itabira-MG que, sendo necessário, poderá solicitar outras exigências.