

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

1º Passo - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

DOCUMENTOS

- 1) MEMORIAL/REQUERIMENTO com firma reconhecida por autenticidade em que conste a qualificação completa do incorporador e proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

Observações:

- ✓ Se 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, S 1º, (artigo 32, da Lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno forem, ao mesmo tempo, incorporadores;
- ✓ Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do firmatário do requerimento.

- 2) TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. Poderá ser um título 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 podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, com o consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da Lei 4.591/64).

- 3) CERTIDÕES NEGATIVAS referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

➤ FEDERAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- De Tributos Federais Administrados pela Receita Federal.
- Relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada.
- Da Justiça Federal (cível e criminal) - OBS: a criminal, somente se pessoa física.
- Da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

➤ ESTADUAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- Da Fazenda Estadual;
- Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal);

- MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):
 - Relativa ao Imóvel;
 - Relativa a Tributos Diversos;

- CND do INSS (art. 32, f, da lei 4.591/64)
 - Do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada.

- REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, b e c da Lei 4591/64)
 - Negativa de Ônus e Ações;
 - Integrantes do Histórico Vintenário.

- TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS (art. 32, b, d 4.591/64)
 - Negativa de Protesto de Títulos(relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador);

Observações:

- ✓ 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.
- ✓ Se alguma das certidões judiciais for POSITIVA, apresentar: certidão narrativa e petição inicial da ação; declaração do incorporador de que tal ação não tem referência com o imóvel onde será feita a incorporação.

4) HISTÓRICO VINTENÁRIO dos títulos de propriedade do imóvel conforme o artigo 32, c, da Lei 4.591/64, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (item 111.5 supra).

5) PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário, reconhecidas por semelhança ou autenticidade, contendo o seguinte (art. 32, d, da lei: 4.591/64 e quadros I, II, III, IVA, IVB, IB1, V, VI, VII e VIII da ABNT - NBR 12.721:2006):

- Cálculo das áreas das edificações, discriminando além da g1 a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);
- Memorial descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo,

estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3 da Lei 4.591/64);

- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei 4.591/64).
Observação: podemos encontrá-la no quadro III da NBR.

6) DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão (artigo 32, i, da Lei 4.591/64).

7) MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (artigo 9º, da Lei 4591/64) 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 (artigo 32, j, da Lei 4.591/64).

8) DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, L, da Lei 4.591/64).

9) CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO quando o incorporador não for o proprietário. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (artigo 31, S1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64).

Observação:

- ✓ O instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o artigo e o texto que menciona a referida lei). DECLARAÇÃO expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias (artigo 32, n, da Lei 4.591/64).

10) ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco 5 anos dizendo que o incorporador possui idoneidade (artigo 32, o, da Lei 4.591/64).

11) DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, da Lei 4.591/64).

12) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

- ART – Projetos
- ART – Execução

- ART – Planilha Cálculo NBR5/ABNT

Observação:

- ✓ Todas devidamente preenchidas, com firmas do proprietário e responsável técnico reconhecidas e acompanhadas do comprovante de quitação.

13) CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO), que ficará arquivado Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, SS 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

Observações:

- ✓ Os documentos serão apresentados em 2 vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, nos documentos de ordem particular, exceção feita aos públicos;
- ✓ A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas;
- ✓ Será de 90 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;
- ✓ As certidões forenses abrangerão 10 anos, e as de protestos de títulos, 5 anos;
- ✓ Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
- ✓ Sugere-se ao incorporador caso ele entenda adequado o registro da convenção de condomínio com base no artigo 9º da lei 4591/64, evitando a necessidade da assinatura de 2/3 dos condôminos. Há, portanto, a faculdade de registrar a convenção de condomínio com firma reconhecida por autenticidade.

2º passo - REGISTRO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DOCUMENTOS

- 1) REQUERIMENTO firmado pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida.
- 2) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO rubricada em todas as páginas e assinada pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida.

3º passo - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

DOCUMENTOS

- 1) REQUERIMENTO foi firmado pelo incorporador com firma reconhecida por autenticidade

Observações:

- ✓ Se pessoa jurídica, solicitar contrato social e certidão simplificada da Junta Comercial.
- ✓ Se casado, requerimento assinado por ambos ou anuência do cônjuge.

- 2) Realizar averbação da construção na matrícula.

3) Apresentar o instrumento particular ou a escritura pública de instituição de condomínio.