INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lista <u>mínima</u> de documentos:

- **Requerimento** solicitando o registro da incorporação, subscrito pelo incorporador, com sua qualificação completa, com firma reconhecida;

  - Comprovante de representação – originais ou fotocópias autenticadas. Anexar a última alteração do contrato social, juntamente com a certidão simplificada e atualizada a ser expedida pela Junta Comercial, para análise da representatividade da empresa.

- **Instrumento Público de Mandato,** nos casos em que o incorporador não é o proprietário do terreno, com poderes para a alienação de frações ideais do terreno, naforma do art. 31, §1°, c/c art. 32, m, da Lei Federal nº 4.591/64 (caso o incorporador seja o proprietário, deverá apresentar uma declaração de dispensa de instrumento de mandato;

- **Projeto Arquitetônico de Construção,** devidamente aprovado pelas autoridadescompetentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário, 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):
  a) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da g1obal, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da 4.591/64);
  b) memorial descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV do artigo 53 da Lei n. 4.591/64. Estedocumento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc (art. 3º da Lei 4.591/64);
  c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II do 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 pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei 4.591/64). Obs: podemos encontrá-la no quadro III da NBR;

- **ART/CREA ou RRT/CAU,** referente ao projeto de construção devidamente quitada;

- **Alvará de construção,** original ou cópia autenticada*;*

- **Memorial de Incorporação** e instrumento de divisão do terreno em frações ideiais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederação, firmado pelo(s) incorporador(es) / proprietário(s) e pelo profissional responsável pela obra, com reconhecimento das assinaturas. No memorial de incorporação deverá constar: a identificação do incorporador; a identificação do construtor; a denominação do edifício ou do conjunto de edificações; a discriminação, idenfificação e localização das unidades autônomas; a discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das de propriedade comum; a discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, cujas frações ideiais serão expressas sob forma decimal ou ordinária**;** e a indicação do número de veículos que a garagem comporta, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva*;*

- **Memorial Descritivo** das especificações da obra projetada;

- **Avaliação do Custo Global da Obra,** discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, firmada pelo(s) incorporador(es) e pelo profissional responsável pela obra, com reconhecimento de firmas;

- **Declaração do prazo de carência,** se houver, firmada pelo(s) incorporador(es) e pelo profissional responsável pela obra, com reconhecimento de firmas;

- **Declaração,** em que se defina a parcela do preço de que trata do inciso II, do art. 39, firmada pelo(s) incorporador(es) e pelo profissional responsável pela obra, com reconhecimento de firmas;

- **Minuta da Convenção de Condomínio,** com rúbrica em todas as folhas, contendo os requisitos mínimos do Art. 9º § 3º da Lei nº 4.591/64;

- **Quadro Discriminativo,** das unidades autônomas e suas frações ideais, memorial, custo global e unitário (quadros I a VIII da NBR);

  Observação 01: *Tods os documentos acima deverão ser assinados pelo incorporador(es) e proprietário(s) e ter suas firmas reconhecidas por Tabelião.*

- **Certidão** do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31, quando houver;

- **Título** de aquisição do imóvel;

- **Certidão** de ônus reais do imóvel;

- **Certidão** vintenária do imóvel;

- **Certidão negativa de Tributos Municipais** do imóvel;

- **Certidão negativa de Tributos Federais e INSS,** em nome do(s) proprietário(s) / incorporador(es);

- **Certidão Negativa de Tributos Estaduais** em nome do(s) proprietário(s) / incorporador(es);

- **Certidão Negativa de Tributos Municipais** em nome do(s) proprietário(s) / incorporador(es);

- **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT**: em nome do(s) proprietário(s) / incorporador(es);

- **Certidão Negativa de Protestos de Títulos**, que deverá extraída no domicílio do proprietário(s) e do(s) / incorporador(es), bem como na circuscrição onde se localiza o imóvel incorporado;

- **Certidão de Distribuição de Feitos Ajuizados Trabalhistas**, que deverá extraída no domicílio do proprietário(s) e do(s) / incorporador(es), bem como na circuscrição onde se localiza o imóvel incorporado;

- **Certidão de Distribuição de Feitos da Justiça Federal,** que deverá extraída no domicílio do proprietário(s) e do(s) / incorporador(es), bem como na circuscrição onde se localiza o imóvel incorporado;

- **Certidão de Feitos expedida pelo Distribuidor (Cível, Execução Estado/Município e Criminais),** que deverá extraída no domicílio do proprietário(s) e do(s) / incorporador(es), bem como na circuscrição onde se localiza o imóvel incorporado;

Observação 02: *Se alguma das certidões judiciais for positiva, deverá ser juntada também a certidão explicativa / esclarecedora, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel da incorporação;*

Observação 03: *Caso o incorporador(es) seja Pessoa Jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do(s) sócio(s);.*

Observação 04:

Lista mínima inicial de documentos a serem apresentados e que estão sujeitos à análise e complementação posterior quando da qualificação registral (partes, objeto, imóvel, negócio jurídico e demais documentos)