

Documentos para registro de incorporação imobiliária, Lei 4.591/64:

- Requerimento contendo todas as informações dos documentos anexos e solicitando o registro da incorporação, com o reconhecimento de firma de todos os proprietários (vide modelo) (art. 221, II da Lei 6.015/73 e art. 416, I da CNNR-RS);

- O requerimento deverá indicar o título de aquisição da propriedade do terreno (art. 32, a da Lei 4.591/64);

- Inserir no requerimento declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência – 180 dias (art. 32, n, da Lei 4.591/64);

- Inserir no requerimento declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que cada vaga garagem comporta (art. 32, p, da Lei 4.591/64);

- Projeto de construção (memorial de especificações da obra e planta) devidamente aprovado pelo Município e assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário/incorporador (com firma reconhecida das assinaturas) (art. 32, “d” da Lei 4.591/64);

Obs.: Solicitamos que enviem em formato digital (PDF) o arquivo de mapas, mesmo que sem as assinaturas para fins de arquivamento.

- Declaração assinada pelo incorporador, com reconhecimento de firma, narrando as transmissões do imóvel objeto da incorporação ocorridas nos últimos 20 (vinte) anos OU apresentação dos títulos de transmissão dos últimos 20 anos, em via original ou cópia autenticada (art. 32, c da Lei 4.591/64).

- Certidões negativas referentes ao imóvel, a todos os proprietários nos últimos 6 meses do terreno e ao incorporador:

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

De Tributos Federais Administrados pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

Negativa de Ações com a Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada;

Da Justiça Federal (cível e criminal);

Obs: as certidões criminais devem ser apresentadas em nome da pessoa jurídica incorporadora, bem como dos sócios administradores (art. 768, §9º da CNNR-RS).

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

Da Fazenda Estadual;

Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal);

Obs: as certidões criminais devem ser apresentadas em nome da pessoa jurídica incorporadora, bem como dos sócios administradores (art. 768, §9º da CNNR-RS).

MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64)

Relativa ao imóvel;

Relativa à incorporadora;

REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, b e c, da Lei 4.591/64):

Negativa de ônus e ações;

Certidões integrantes do histórico vintenário, expedidas pelo Registro de Imóveis competente;

Obs: a emissão destas certidões poderá ser requerida no instrumento particular de incorporação imobiliária.

TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS (art. 32, da Lei 4.591/64);

Negativa de protesto.

Obs: 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.

- Planilha de áreas e quadro de custos (com firma reconhecida das assinaturas), conforme ABNT-NBR-nº12.721 (art. 768, V da CNNR-RS);

- Minuta da futura convenção de condomínio a ser elaborada nos termos do art. 9º da Lei 4.591/64, com reconhecimento de firma (art. 32, j, da Lei 4.591/64).

- As partes podem apresentar, no momento da incorporação, a convenção de condomínio definitiva a registro, se assim desejarem.

- Certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário. Nesse caso, o incorporador poderá alienar frações ideais do terreno (art. 31, §1º c/c art. 32, m, da Lei 4.591/64).

- Não havendo instrumento público de mandato, essa informação deverá ser inserida no requerimento.

- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do projeto (art. 643 e art. 768, XIII da CNNR-RS).

- Apresentar declaração do responsável técnico informando, sob as penas da lei, o valor da fração ideal no terreno de cada unidade. Ainda, informar se o custo da coluna 41 já engloba o custo da fração ideal do terreno, ou se engloba apenas o custo de construção da unidade autônoma (art. 778, VII da CNNR-RS).

Se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, deverá ser apresentado o instrumento de mandato (art. 31. §1, c/c o art. 32 da Lei 4.591/64), outorgado pelo outro cônjuge.

Se for pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada do contrato social, devidamente registrado.

Se for pessoa física, o proprietário deverá declarar não ser equiparado a pessoa jurídica.

***Observações importantes**

1. Caso o memorial descritivo não contenha a individualização das unidades, o requerimento também deverá ser assinado pelo responsável técnico. As informações contidas neste instrumento deverão ser compatíveis com os dados constantes dos quadros de custo, quadros de área, plantas, memoriais, CND e ART.

2. Quanto à descrição das unidades, a individualização das unidades autônomas deverá especificar (em qual bloco, andar/pavimento está localizada, informando a área privativa real, área total real e coeficiente de proporcionalidade). Recomenda-se que, em havendo a descrição do andar e respectivo pavimento que a unidade autônoma está inserida, que seja realizada de forma correspondente, devendo haver uma ordem lógica. Ademais, a unidade autônoma for duplex, recomenda-se que seja utilizada tal especificação.

3. Atentar-se para que, caso a instituição de condomínio seja de **casas térreas** ou **assobradas**, dever-se-á discriminar, conforme artigo 8º, b da Lei 4.591/64: (...) a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades. Ademais, sugere-se que também a descrição das confrontações das unidades quando estas estiverem localizadas dentro de condomínios).

4. Verificar se consta na matrícula objeto da incorporação, a qualificação completa dos proprietários (CPF, profissão, estado civil, regime de bens, pacto antenupcial) bem como do imóvel (medidas, confrontações, área, quarteirão e amarração). Caso não haja a qualificação completa desses requisitos deverá ser apresentado requerimento e a documentação necessária para complementação dos dados do imóvel (art. 416, IX e X da CNNR-RS).
5. Em virtude de ser costumeira a necessidade de complementação/atualização de dados do proprietário e do imóvel, recomenda-se ao usuário inserir no instrumento particular de instituição de condomínio uma autorização genérica para tais averbações nos seguintes termos: “autorizo ainda todos os demais atos registráveis e averbáveis necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação.”
6. Os documentos devem ser originais (art. 493 da CNNR-RS).
7. Será de noventa (90) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, exceto as do Registro de Imóveis, que a lei determina validade de trinta dias.
8. As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos (art. 768, §5º, da CNNR-RS).
9. Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (art. 768, §7º da CNNR-RS).
10. Pelo menos um dos documentos do processo deve conter reconhecimento de firma do responsável técnico (art. 644 da CNNR-RS).

MODELO ABAIXO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO

“(NOME DO EMPREENDIMENTO)”

PROPRIETÁRIA DO TERRENO –

Denominação –

CNPJ –

Sede –

Sócio/representante legal/procurador – (qualificação completa)

INCORPORADORA – assume a responsabilidade legal da incorporação, nos termos dos artigos 29 e 31, alínea A, da Lei 4.591/64:

Denominação –

CNPJ –

Sede –

Sócio/representante legal/procurador – (qualificação completa)

I – DO TERRENO - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

1-) MATRÍCULA -

2-) DESCRIÇÃO - *** (descrição do terreno idêntica a matrícula).

3-) CADASTRO MUNICIPAL nº.....

4-) BENFEITORIAS – O imóvel acima descrito não contém benfeitorias.

Ou

O imóvel acima descrito contém benfeitorias que estão averbadas na matrícula, as quais continuarão no imóvel como canteiro de obras e serão demolidas anteriormente ao registro da especificação.

II – DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

O imóvel acima descrito foi havido pela proprietária através da ***(escolher:)

ESCRITURA – **Negócio jurídico, Tabelião, livro, folha, data.**

INSTRUMENTO PARTICULAR - **Negócio jurídico, data, local.**

TÍTULO JUDICIAL – **Tipo de ação, Vara, local, data.**

III – DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1-) DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO –

2-) NATUREZA - ([residencial /comercial /misto{residencial/comercial}](#)).

3-) APROVAÇÕES URBANÍSTICAS- ([excluir aqueles que não se aplicam ao empreendimento / incluir caso exista uma outra aprovação](#))

3.1-) Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS – nº....., data:.....

3.1.1-) Licença de início de obras data

3.1.2-) Piscina - Vigilância Sanitária – nº....., data.....

4-) ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (PROJETO) – m²

5-) ACESSO – O empreendimento terá acesso pela Rua..... e receberá o número ([constar o endereço igual ao constante no cartão de numeração](#)) em Santa Maria/RS .

IV - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1-) CONSTITUIÇÃO POR BLOCO E PAVIMENTO-

1.1-) BLOCOS –

Quantidade -

Denominação – (**[Bloco](#), [Bloco](#), [Bloco](#))

1.2-) PAVIMENTOS –

Descrição – (**[2º subsolo](#), [1º subsolo](#), [térreo](#), [10 pavimentos tipo](#), [cobertura](#))

2-) COMPOSIÇÃO DE CADA PAVIMENTO -

Descrevemos abaixo a composição completa do empreendimento, pavimento à pavimento, incluindo áreas comuns e privativas:

Regras –

*** Descrição deve ser o espelho do projeto - constar tudo o que for visto em cada pavimento.**

**** Constar a quantidade de vagas de garagem e sua numeração (ex: 100 vagas, numeradas de 1 à 100).**

***** Havendo mais de um bloco, descrever a composição separada de cada bloco.**

2.1-) SUBSOLO: Conterá **

2.2-) PAVIMENTO TÉRREO: Conterá **

2.3-) PAVIMENTOS TIPO (xx° ao xxº pavimento): Conterá ***

2.4-) CASA DE MÁQUINAS/ BARRILETE/ CAIXA D'ÁGUA: Conterá ***

V - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:

Nos termos do disposto no artigo 1.331 do Código Civil, o empreendimento imobiliário será composto de partes de uso comum e de partes de propriedade privativa, divididas nos pavimentos da seguinte forma:

1-) PARTES COMUNS OU PARTES DO CONDOMÍNIO

A propriedade das partes comuns pertence aos condôminos na mesma proporção das frações ideais de terreno, correspondentes às respectivas unidades autônomas.

São partes de uso comum de todos os condôminos, sendo inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, as previstas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64 e no § 2º do artigo 1331 da Lei 10.406/02, constituindo partes comuns, **além do terreno (** se enfiteutico constar: domínio útil do terreno)**, as fundações e estrutura do edifício, paredes externas, áreas internas de ventilação, vigas, colunas e pisos, paredes externas das janelas, rede primária das instalações de água, luz, gás, força e esgoto, condutores de lixo, condutores de águas pluviais e todas as instalações, e em especial:

Descrição da área comum:

Regras

****As vagas de garagem computadas na área de uso comum de divisão não proporcional devem ser descritas neste item, devendo conter a menção de que se trata deste tipo de área.**

- a) **SUBSOLO**: Conterá **
- b) **PAVIMENTO TÉRREO**: Conterá ***
- c) **PAVIMENTOS TIPO (*º ao **º pavimento)**: Conterá ***
- d) **CASA DE MÁQUINAS/ BARRILETE/ CAIXA D'ÁGUA**: Conterá ***

2-) PARTES DE PROPRIEDADES EXCLUSIVAS

São partes de propriedade exclusiva e autônoma de cada condômino, das quais podem dispor livremente as unidades em número de ***** unidades autônomas**, sendo ******* apartamentos e ******* vagas, distribuídos nos **blocos (se for o caso)** da seguinte forma:

Regras –

*Mencionar o total de unidades autônomas, especificando o total por espécie, apto, vaga, sala, loja, hobby box, etc.

**Se houver mais de um bloco, com a mesma composição (mesmas unidades), descrevê-los em conjunto.

BLOCOS “X” e “X”

xº andar ou xº PAVIMENTO: Apartamentos nºs **xx, xx, xx** e **xx**;

xº andar ou xº PAVIMENTO: Apartamentos nºs **xx, xx, xx** e **xx**;

xº andar ou xº PAVIMENTO: Apartamentos nºs **xx, xx, xx** e **xx**;

xº andar ou xº PAVIMENTO: Apartamentos nºs **xx, xx, xx** e **xx**;

VI - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

As unidades autônomas mencionadas no item anterior, terão as seguintes áreas e frações ideais a saber:

Regras:

*As áreas deverão ser idênticas ao descrito no quadro II do quadro de áreas NBR 12.721/2006.

**Identificar o tipo de unidade: apartamento, vaga de garagem, sala comercial, loja, etc.

*** Descrever em conjunto as unidades que tem área idêntica.

****Constar a quantidade total de unidades que possuem a área idêntica.

Ex: Apartamentos 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24 (x8) ou Salas 11, 12, 13, 14 (x4)

Área privativa de **xxx**m²; (coluna 23 do quadro II).

Área total de **xxx**m²; (coluna 37 do quadro II)

Coefficiente de Proporcionalidade de **xxx** (coluna 31 do quadro II).

Valor da unidade: R\$ ____ (coluna 41 do quadro IV).

VII - DAS VAGAS DE GARAGEM

O empreendimento conterá **xxx** vagas de garagem, assim divididas:

***Excluir as que não existirem no empreendimento.**

xxx vagas de uso comum, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 35 do quadro II)**

xxx vagas de uso comum de divisão não proporcional, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 28 do quadro II)**

xxx vagas privativas, acessórias às unidades autônomas, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 21 do quadro II)**

xxx vagas autônomas, numeradas de xxx à xxx; **(coluna 20 do quadro II)**

VIII – DAS VAGAS DE GARAGEM E SUA UTILIZAÇÃO PELAS UNIDADES AUTÔNOMA **ESCOLHER QUAL SE APLICA DOS TRÊS TIPOS:**

VAGAS - ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA:

As vagas de garagem numeradas de à, estão situadas na área privativa acessória das unidades, serão **vinculadas** aos apartamentos da seguinte forma:

Apartamento	Vaga nº	Localização
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo

VAGAS - ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

As vagas de garagem numeradas de à, estão situadas na área de uso comum de divisão não proporcional das unidades, cabendo a cada unidade o **direito de uso exclusivo** das vagas da seguinte forma:

Apartamento	Vaga nº	Localização
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo
xxx	xxx	Subsolo/ Térreo

VAGAS ÁREA DE USO COMUM DE “DIVISÃO PROPORCIONAL”

As vagas de garagem numeradas de ... à, estão situadas na área de uso comum de divisão proporcional do condomínio e serão distribuídas entre os condôminos de modo que caberá a cada unidade o direito de uso de **xx** vagas em local indeterminado.

IX - DECLARAÇÕES PARA EFEITOS DO ARTIGO 32 DA LEI 4.591/64

Em cumprimento ao disposto no artigo 32 da Lei 4.591/64, declara-se o que segue:

a) Alínea “h”

Para os fins do disposto na **alínea “h”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que o valor global da construção, calculado de acordo com os índices do SINDUSCON é de **R\$xxx** (campo 13 - custo global da obra - quadro III da NBR 12.721/2006)

b) Alínea “i”

Para os fins do disposto na **alínea “i”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que a discriminação das **FRAÇÕES IDEAIS** do terreno que corresponderão às unidades autônomas, encontra-se descrita no item **VI** do presente memorial de incorporação.

c) Alínea “l”

(terreno pago em dinheiro)

Para os fins do disposto na **alínea “l”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que adquiriu o referido terreno em moeda corrente do país e que, portanto não está sujeita a entregar nenhuma unidade para pagamento do mesmo.

(terreno pago em unidades autônomas)

Para os fins do disposto na **alínea “l”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que o terreno será pago da seguinte forma: **(constar Tabelião, livro, fls, data, da escritura de permuta; identificar quais as unidades que serão dadas em pagamento do terreno e sua fração ideal e o valor de negócio de cada unidade)**

d) Alínea “m”

(proprietária e incorporadora - mesma pessoa)

Para os fins do disposto na **alínea “m”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA QUE NÃO HÁ INSTRUMENTO DE MANDATO**, uma vez que é proprietária do terreno acima identificado, portanto, assume total responsabilidade pela incorporação imobiliária.

(proprietária e incorporadora pessoas distintas)

Para os fins do disposto na **alínea “m”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que apresenta a procuração pública lavrada no ******* **(constar Tabelião, livro, fls e data da procuração)**.

e) Alínea “n”

(Caso não tenha prazo de carência, constar da seguinte forma:)

Para os fins do disposto na **alínea “n”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que **NÃO HÁVERÁ PRAZO DE CARÊNCIA** para a efetivação da incorporação.

(Caso tenha prazo de carência, sugerimos um texto, adaptar à sua realidade:)

Para os fins do disposto na **alínea “n”** do artigo 32, da Lei 4.594/64, **DECLARA** que para efeitos de registro de Incorporação, fica fixado para efetivação da incorporação, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, dentro do qual a declarante se reserva o direito de desistir do empreendimento, caso não comercialize pelo menos **xxx%** das unidades que compõem o empreendimento em apreço; sendo que em caso de desistência da incorporação, a declarante denunciará sua intenção ao Registro de Imóveis, bem como comunicará aos adquirentes ou candidatos a aquisição das unidades autônomas, restituindo-lhes dentro de 30 dias, as quantias que deles houver recebido, sob pena de serem elas cobradas por via executiva, a declarante cumprirá, além das obrigações acima, todas as previstas no artigo 35, parágrafo 2º e artigo 36 da Lei 4.591/64.

f) Alínea “p”

Para os fins do disposto na **alínea “p”** do artigo 32, da Lei 4.591/64, **DECLARA** que as vagas de garagem das unidades autônomas do empreendimento, comportam ___ (nº de veículos)

cada uma e os locais destinados as mesmas encontram-se discriminadas no **item VII** do presente instrumento de incorporação.

g-) Para os fins do artigo 48 e seguintes da Lei 4.591, **DECLARA** que a construção será contratada pelo regime **DE EMPREITADA (artigo 55) ou POR ADMINISTRAÇÃO (artigo 58)**.

h-) Que a obra terá início previsto para e término previsto para
(OPCIONAL, MAS TRATA-SE DE INFORMAÇÃO IMPORTANTE AO ADQUIRENTE)

XI – REQUERIMENTO

Declaramos que os documentos exigidos pelo artigo 32, alíneas de “A” a “P”, e demais disposições da Lei 4.591/64 encontram-se relacionados em ordem alfabética, compondo um processo indivisível para ser arquivado no Ofício de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, assim **REQUEREMOS** que seja registrada na matrícula nº..... a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento acima descrito.

**Em virtude de ser costumeira a necessidade de complementação/atualização de dados do proprietário e do imóvel, recomenda-se ao usuário inserir no instrumento particular de instituição de condomínio uma autorização genérica para tais averbações nos seguintes termos:*

“autorizo ainda todos os demais atos registráveis e averbáveis necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação.”

Santa Maria/RS, xx de xxxx de xxxx.

(denominação da proprietária - assinatura do representante legal - reconhecimento da firma)

Responsável técnico pela obra - assinatura - reconhecimento da firma