

➤ Incorporação Imobiliária

Alteração 1: 26/01/2022; Alteração nº 2: 24/06/2022

1) Requerimento para registro da incorporação com firma do incorporador reconhecida.

1.1) deverá constar no requerimento o número da matrícula do terreno sobre o qual o empreendimento será incorporado, bem como o nome do edifício.

1.2) caso o incorporador ou algum promitente permutante sejam pessoas jurídicas, deverá ser apresentado:

1.2.1) cartão do CNPJ (extraído do site da Receita Federal);

1.2.2) cópia autenticada do contrato social ou estatuto social, devidamente registrado;

1.2.3) cópia autenticada da última alteração contratual ou estatutária devidamente registrado (se houver);

1.2.4) certidão simplificada atualizada da junta comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas (validade 30 dias);

1.3) caso o incorporador ou algum promitente permutante sejam pessoas físicas, deverá constar a assinatura de todos, com o reconhecimento por semelhança/autenticidade, inclusive dos cônjuges, se houver;

~~2) Apresentar, em nome do incorporador, atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos; ([Revogado Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021](#))~~

3) Apresentar o título de propriedade do 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 registrada;

4) Em havendo promessa de permuta, o construtor/incorporador deverá apresentar instrumento público de mandato, outorgado pelo proprietário de imóvel sobre o qual será registrada a incorporação, pelo qual sejam outorgados poderes para a venda de frações ideais do indigitado imóvel, obedecendo aos comandos do artigo 31, alínea “b”, §1º, e art. 32, alínea “m”, ambos da Lei Federal nº 4.591/64.

4.1) caso o proprietário do terreno (quando não for o incorporador) seja pessoa jurídica, o instrumento de promessa de permuta deverá ser assinado pelo representante/administrador da mesma e estar instruído com:

4.1.1) cartão do CNPJ (extraído do site da Receita Federal);

4.1.2) cópia autenticada do contrato social ou estatuto social, devidamente registrado;

4.1.3) cópia autenticada da última alteração contratual ou estatutária devidamente registrado (se houver);

4.1.4) certidão simplificada atualizada da junta comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas; (validade 30 dias)

4.2) o instrumento de promessa de permuta deverá conter:

4.2.1) assinatura com reconhecimento de firma por autenticidade de todas as partes envolvidas no negócio, bem como de duas testemunhas;

4.2.2) qualificação completa de todas as partes (nome, RG, CPF, estado civil, profissão, naturalidade, endereço)

4.2.3) se o proprietário do terreno for pessoa física, não empregadora e nem produtora rural, constar no instrumento a declaração de que não é contribuinte da previdência social na qualidade de empregador e nem produtor rural, nos termos do parágrafo único do art. 15, c/c art. 47, I, "b", ambos da Lei 8.212/91;

4.2.4) se o proprietário do terreno for pessoa física empregadora ou produtora rural apresentar a CND do INSS;

5) Apresentar todas as plantas do projeto de construção aprovados pelo Município e assinado pelo profissional responsável e pelo(s) incorporador/proprietário, com firma reconhecida, bem como a Licença/Alvará de Construção.

6) Apresentar as ART's ou RRT's do projeto arquitetônico, de execução, bem como da elaboração das planilhas de área NBR, todas com o comprovante de pagamento; Ressalta-se que deverá constar o número da matrícula do imóvel;

7) Apresentar as seguintes certidões negativas em nome do incorporador:

7.1) Municipal;

7.2) Estadual;

7.3) Conjunta da Receita Federal (RFB);

7.4) FGTS (se for pessoa jurídica)

7.5) Ações Trabalhistas;

7.6) Ações Cíveis dos últimos 10 anos;

7.7) Ações Criminais dos últimos 10 anos (Obs.: a criminal, somente se pessoa física);

7.8) Protestos de Títulos (dos últimos 5 anos)

7.9) Ações Cíveis da Justiça Federal;

7.10) Ações Criminais da Justiça Federal (Obs.: a criminal, somente se pessoa física);

OBSERVAÇÃO 1: As certidões da Justiça Federal, Justiça Estadual, Justiça do Trabalho, Tabelionato de Protesto de Títulos, tributos municipais e estaduais deverão ser extraídas no domicílio do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado

OBSERVAÇÃO 2: Caso o incorporador seja pessoa física, deverá apresentar declaração, sob responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por autenticidade, de que não é contribuinte da previdência social na qualidade de empregador nem produtor rural. Tal declaração substituirá as certidões do INSS e FGTS.

8) Em havendo permutantes, deverão ser apresentadas as seguintes certidões negativas em nome dos mesmos e de seus cônjuges:

8.1) Municipal;

8.2) Estadual

8.3) Conjunta da Receita Federal (SRF);

8.4) FGTS (se for pessoa jurídica)

8.5) Ações Trabalhistas;

8.6) Ações Cíveis dos últimos 10 anos;

8.7) Ações Criminais dos últimos 10 anos (Obs.: a criminal, somente se pessoa física);

8.8) Protestos de Títulos (dos últimos 5 anos)

8.9) Ações Cíveis da Justiça Federal;

8.10) Ações Criminais da Justiça Federal (Obs.: a criminal, somente se pessoa física);

OBSERVAÇÃO 1: As certidões da Justiça Federal, Justiça Estadual, Justiça do Trabalho, Tabelionato de Protesto de Títulos, tributos municipais e estaduais deverão ser extraídas no domicílio do permutante, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado

OBSERVAÇÃO 2: Caso o permutante não seja pessoa jurídica, deverá apresentar declaração, sob responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por autenticidade, de que não é contribuinte da previdência social na qualidade de empregador nem produtor rural. Tal declaração substituirá as certidões do INSS e FGTS.

9) Caso alguma das certidões indicadas nos itens 7 e 8 serem positivas, apresentar:

a) Certidão narrativa e cópia da petição inicial, esta última deverá ser autenticada pelo escrivão da respectiva vara judicial;

b) Declaração do incorporador ou permutante de que tal ação não tem referência com o imóvel onde será feita a incorporação (com firma reconhecida por autenticidade);

10) Relacionadas ao lote ou terreno, deverão ser apresentadas as seguintes certidões atualizadas:

10.1) Inteiro Teor e ônus (validade 30 dias);

10.2) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros (validade 30 dias);

10.3) Negativa de tributos municipais (validade 90 dias);

10.4) Caso o imóvel ter sido rural nos últimos cinco anos, deverá ser apresentada a comprovação de pagamento do ITR referente aos últimos 05 (cinco) exercícios (DARFs quitados e respectivas declarações de entrega), podendo ser substituída pela Certidão Negativa de débitos de imóvel rural expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB)

11) Apresentar Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo o modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da Lei 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc; Deverá descrever também o imóvel conforme matrícula, e qualificação dos proprietários e incorporador, com reconhecimento de firma do incorporador e responsável técnico;

11.1) É necessário que o responsável técnico observe se a realidade fática do imóvel no tocante a área total e medidas perimetrais está em sintonia com o constante na matrícula ou transcrição respectiva; caso haja divergência, será necessário o prévio procedimento de retificação de área previsto no artigo 213, II da Lei nº 6.015/73;

12) Avaliação do custo global da obra, atualizada a data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do artigo 53, da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no artigo 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra; Ressalta-se que a planilha de avaliação do custo global da obra deverá ser elaborada levando-se em conta o CUB (custo unitário básico) do próprio mês ou de um dos dois meses anteriores à data da apresentação no Ofício de Registro de imóveis; (É substituída pelo Quadro III das Planilhas de Área, conforme NBR/12.721/2006;

13) Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)

14) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)

15) No caso em que aquisição do terreno se der como pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas apresentar:

15.1) Declaração sobre a parcela que será paga em dinheiro e a cota parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados;

16) Declaração expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência – máximo de 180 dias, com reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade; Caso opte pelo prazo de carência a declaração deverá conter os seguintes requisitos:

16.1) o prazo de carência, que não poderá ser superior a 180 dias, manifestamente indicado por data (dia, mês e ano);

16.2) condições que poderão ser invocadas pelo incorporador para formalização da desistência da incorporação, mediante denúncia ao Oficial de Registro de Imóveis;

16.3) conter a obrigação do incorporador de restituir aos candidatos as quantias pagas, no prazo máximo de 30 dias da denúncia, sob pena de sujeitar-se à cobrança por execução, devendo, então, fazer a restituição com reajuste monetário de 6% ao ano, ou outra condição mais favorável aos adquirentes;

17) Declaração acompanhada das plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculadas as unidades, com reconhecimento do firma do incorporador.

18) Modelo de compromisso de compra e venda das unidades;

19) Planilhas de área NBR 12.721, composta pelos Quadro I, II, III, IV A, IVB ou IV B1, V, VI, VII, VIII, com reconhecimento de firma do responsável técnico, bem como do incorporador;

20) Além da documentação supra, recomenda-se aos interessados atentar para a eventual exigência de documentação complementar. Para tanto, importante a análise dos dados das partes na matrícula do imóvel envolvido, a fim de detectar alguma omissão importante, como por exemplo, o número do CPF, regime de bens do casamento, etc. Em razão disso, elencamos a seguinte lista de documentos, a qual não é exaustiva:

20.1) CPF; (cópia autenticada)

20.2) Documento de Identidade; (cópia autenticada)

20.3) Certidão de casamento atualizada (30 dias);

20.4) Se casados pelo regime da comunhão universal de bens ou da separação total de bens, posterior a vigência da Lei 6.515/77, providenciar cópia autenticada do registro do pacto antenupcial, bem como certidão da escritura de pacto antenupcial;

20.5) Se a Rua constante na matrícula não for a atual, providenciar certidão de localização, expedida pela Prefeitura Municipal;

20.6) Se na matrícula não constar o número do cadastro imobiliário do imóvel, apresentar certidão de cadastro imobiliário expedida pela Prefeitura Municipal;

20.7) Na hipótese de ter havido óbito, separação ou divórcio de algum permutante/proprietário do terreno, apresentar cópia autenticada pelo cartório judicial do Formal de Partilha ou Carta de Sentença, para que possamos proceder ao registro em nome do beneficiário.

21) Em atenção aos comandos legais que regem os direitos reais dos imóveis sob domínio da União, caso os terrenos ou lotes sobre os quais se pretende registrar a incorporação estejam situados em área de marinha, havendo menção de tal fato junto a matrícula, previamente à incorporação deverá ser providenciado o aforamento da área (art. 33 da Lei Federal nº 9.636/98; art. 1º do Decreto lei nº 7.937/45; art. 7º da Lei Federal nº 9.636/98 com redação dada pela Lei Federal nº 11.481/07; art. 167, I, da Lei Federal nº 6.015/73; e artigos 131, 132 e 198 do Decreto Lei nº 9.760/46.

22) Caso o incorporador opte pela constituição do patrimônio de afetação, deverá apresentar o termo de constituição do patrimônio de afetação, com reconhecimento de firma por semelhança ou autenticidade, devendo constar que o empreendimento está submetido ao regime do patrimônio de afetação, nos termos e efeitos dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo o patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Deverá constar ainda o número da matrícula do imóvel;

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.