

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ➔ Para o registro de incorporação imobiliária (art. 32 da Lei nº 4.591/64), necessário apresentar:
- 1) Memorial descritivo e requerimento, em que constem a qualificação completa do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme matrícula, indicando sua Origem; Caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; Caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); Indicação das áreas de uso comum, observando-se: a) se os 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, § 1º, c/c o art. 32 da Lei nº 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores; b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído como contrato social (ou cópia autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos;
 - 2) Título de propriedade do terreno, o qual 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, como consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da Lei nº 4.591/64);
 - 3) Certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:
 - A) Federais (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64): de tributos federais administrados pela Receita Federal; da 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;
 - B) Estaduais (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64): da Fazenda Estadual; da Justiça Comum Estadual (cível e criminal) – Obs.: a criminal, somente de pessoa física;
 - C) Municipais (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64): do imóvel; de tributos diversos;
 - D) CND do INSS (art. 32, f, da Lei nº 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;
 - E) Registro de Imóveis (art. 32, b e c, da Lei nº 4.591/64): negativa de ônus e ações; vintenária;
 - F) Tabelionato de Protesto de Títulos (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64): negativa de protesto de títulos;
 - G) 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;
 - 4) Certidão com histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei nº 4.591/64), abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros;
 - 5) Projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário,

contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei nº 4.591/64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721):

- 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 (art. 32, e, da Lei nº 4.591/64);

- Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inc. IV do art. 53 da Lei nº 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. (art. 32, g, da Lei nº 4.591/64);

- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, 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 (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64);

6) Discriminações das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei nº 4.591, de 16-12-64);

7) Minuta da futura convenção de condomínio (art. 9º da Lei nº 4.591/64) 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 (art. 32, j, da Lei nº 4.591/64);

8) Declaração 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, expressa em metros quadrados, nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas;

9) Certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário, quando o proprietário outorga ao construtor ou incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º e art. 32, m, da Lei nº 4.591/64);

10) Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência (180 dias) ou renúncia ao prazo (art. 32, n, da Lei nº 4.591/64);

11) Atestado de idoneidade financeira fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 05 (cinco) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei nº 4.591/64);

12) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, p, da Lei nº 4.591/64);

13) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART relativa ao projeto de construção;

14) Contrato-padrão (facultativo), que ficará arquivado no Registro de Imóveis, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/64.

Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular. A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias autenticadas.

Será de 90 (noventa) 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 (dez) anos, e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.

As certidões positivas do Distribuidor Forense serão narratórias e complementadas com a do juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação. (Provimento nº 01/98-CGJ, art. 555)

Não poderá ser aceito contrato social registrado somente no Registro de Títulos e Documentos.

É facultado apresentar as plantas do projeto aprovado, em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

Só após o registro da incorporação, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

Recusar-se-á o registro da incorporação quando houver ônus impeditivo da construção ou da alienação, inclusive no caso de penhora.

Deve haver correspondência entre as medidas do terreno constantes no registro e as configuradas nas plantas de situação e de localização. Caso haja divergência, deverá ser retificada a área, se qualquer medida do projeto for maior do que a constante no registro ou importar em aumento de área. Ocorrendo diminuição de área, bastará o requerimento do proprietário, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente *in loco* coincidente com o do projeto.

Serão obrigatoriamente unificados os imóveis, com a abertura de matrícula, quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação imobiliária. Quando a futura edificação restar assentada em parte do imóvel registrado, proceder-se-á, antes, ao respectivo desmembramento. Em ambos os casos, serão abertas novas matrículas para o registro da incorporação.

Em caso de desmembramento ou de unificação do imóvel, servirá como prova da aceitação pelo Município o projeto devidamente aprovado.

O cancelamento do registro da incorporação far-se-á a requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários. Aplicar-se-ão 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 4.591/64.

Com o registro da incorporação imobiliária, a qualquer tempo é facultado ao incorporador requerer a abertura de tantas matrículas quantas sejam as unidades decorrentes do registro da incorporação realizada, entendida aí a descrição da futura unidade autônoma. No próprio texto da matrícula ou por averbação, deverá ser feita a ressalva de que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão.

Concluída a obra com o “habite-se”, proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção na matrícula de cada unidade autônoma.

Averbada a construção, será feito o registro da instituição do condomínio edilício.