

☑ CHECKLIST – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

LEI 4591/64 E ARTS. 537 E SEQUINTE DA CNRR-CGJ/RS)

Documentos necessários

☐ 1. Requerimento dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis de Xangri-Lá (qualificação de acordo com o Provimento nº 61/2017 do CNJ) solicitando, nos termos da Lei nº 4.591/64, o registro da incorporação, com as firmas reconhecidas por autenticidade. Deve constar do requerimento a "espécie de incorporação" escolhida para o empreendimento. Sendo o incorporador casado, ambos os cônjuges devem assinar o requerimento, ou, na ausência do cônjuge, deve este ser representado por procuração. Se o incorporador for pessoa diversa do proprietário, este deve outorgar procuração ao incorporador, observando-se a legitimidade prevista no art. 31, caput § 1º da Lei nº 4.591/64.

Nota1: Tratando-se de requerente pessoa jurídica, a qualificação de seu(s) administrador(es) deve(m) ser completa;

Nota2: O requerimento deve conter ainda: a) número da matrícula, livro e respectivo registro imobiliário e descrição do imóvel objeto da incorporação; b) a denominação do empreendimento; c) o regime jurídico a que se submeterá o condomínio (lotes ou edifício);

Nota3: Tratando-se de incorporação imobiliária relativa a condomínio de lotes, além da menção à Lei nº 4.591/64, deve constar do requerimento referência expressa à Lei nº 13.465/2017, ao Decreto nº 9.310/2018 e à Lei Complementar do Município de Xangri-Lá nº 12/2005, **cujas disposições são de observância obrigatória.**

☐ 2. Projeto arquitetônico - planta baixa, hidrossanitária, elétrica, cortes, fachadas e situação/localização com discriminação das áreas referentes à base da edificação, ao jardim e ao quintal, em se tratando de casas térreas ou assobradadas -, assinadas pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário e com as aprovações do Município, contendo as seguintes informações e providências:

a) discriminação 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);

b) 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, de 16-12-64);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento (emitida há menos de 90 dias antes da data do protocolo – art. 32, *h*, da Lei 4591/64 c/c item 6.4.1 da NBR-12.721 de 2005), calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591, de 16-12-64, 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, de 16-12-64).

Obs.: Vide item 12.1 da NBR-ABNT nº 12721, art. 32, *d*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721.

☐ **3. Licença de instalação, expedida pela FEPAM ou pelo Município de Xangri-Lá (havendo convênio), necessária em casos de empreendimentos de grande porte (condomínio de lotes, condomínio de casas ou de edifícios com mais de uma torre).**

☐ **4. Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inc. IV do art. 53 da Lei nº 4.591, de 16-12-64. Este documento descreve todo o edifício ou condomínio de lotes, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, ruas, clubes, quadras esportivas, com as respectivas áreas a serem construídas etc. (art. 32, *g*, da Lei nº 4.591, de 16-12-64), devendo indicar ainda o critério de definição das frações ideais (ex.: área dos lotes/casas, potencial construtivo etc.).**

☐ **5. ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT/CAU (Registro de Responsabilidade Técnica) – referentes ao projeto, à execução e aos cálculos da NBR 12.721(Art. 464 e 537, XIII, CNNR).**

☐ **6. Memorial de incorporação imobiliária, descritivo das unidades autônomas, contendo as especificações referidas acima (art. 537, I da CNNR-RS).**

Observações:

**** Este memorial deve ser assinado por todos os proprietários e pelo responsável técnico devendo ser apresentado com as firmas reconhecidas por **autenticidade**.**

**** Para agilizar o processo de conferência e registro, solicitamos enviar arquivo eletrônico contendo o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio, em word, para o e-mail registroxangrila@gmail.com.**

**** Sugerimos utilizar os modelos de descrição das unidades autônomas abaixo relacionados, que contêm todos os elementos previstos na legislação pertinente.**

Modelo de descrição de unidade autônoma em casas térreas ou assobradadas:

IMÓVEL: A CASA (NÚMERO CASA), do NOME DO CONDOMÍNIO, situado na NOME DA PRAIA, localizado na (endereço), na (Praia ou loteamento), neste município de Xangri-Lá/RS, localizada de DESCRIÇÃO DAS CONFRONTAÇÕES DA UNIDADE, possuindo a área coberta padrão de ___m² (EXTENSO) e área de padrão diferente ou descoberta ___m² (EXTENSO), área de uso comum de ___m² (EXTENSO), correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de __. **CASO POSSUA PÁTIOS PRIVATIVOS** A esta unidade correspondem **QUANTIDADE DE PÁTIOS** pátios privativos de uso exclusivo desta unidade, tendo as seguintes medidas e confrontações: o primeiro localizado na frente, partindo da divisa “Sul” no sentido “Sul/Norte”, medindo ___m (extenso); daí faz ângulo no sentido “Oeste/Leste”, medindo ___m (extenso); daí faz ângulo no sentido “Norte/Sul”, medindo ___m (extenso), daí faz ângulo no sentido “Leste/Oeste”, medindo ___m (extenso) chegando ao ponto de partida, fechando o perímetro, com área total de ___m² (extenso), **fazendo parte um box descoberto; DESCREVER OS DEMAIS PÁTIOS CONFORME MODELO.**

LOCALIZAÇÃO DO USO EXCLUSIVO DO TERRENO: a esta unidade, coube o uso exclusivo em parte do terreno onde se acha construído o empreendimento com área real privativa total de ___m² (extenso), com as seguintes medidas e confrontações: medindo ___m (extenso) de frente, confrontando ao “Leste” com a Rua/lote; medindo ___m (extenso) de fundos, confrontando a “Oeste” com lote/rua; por um lado medindo ___m (extenso) de frente a fundos, confrontando ao “Norte” com a lote/rua e pelo outro lado, medindo ___m (extenso) de frente a fundos, confrontando ao “Sul” com o lote/rua. **DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O CONDOMÍNIO ACHA-SE CONSTRuíDO:** Um terreno urbano, situado na NOME DA PRAIA, neste Município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote _ (extenso), da quadra _ (extenso), antiga QUADRA ANTIGA, setor _ (extenso), com a área superficial de ___m² (extenso), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo ___m (extenso) de frente, confrontando a “Leste” com a Rua; medindo ___m (extenso) de fundos, confrontando a “Oeste” com o lote/rua; por um lado, medindo ___m (extenso) de frente a fundos, confrontando “Sul”, com o lote/rua; e, pelo outro lado, medindo ___m (extenso) de frente a fundos, confrontando ao “Norte” com o lote /rua; distando ___m (extenso) da esquina formada pela Rua e Rua, localizando-se no quarteirão formado pela Rua, Rua, Rua e Rua.

Obs.: Para esse tipo de edificação é imprescindível constar na descrição das unidades autônomas (casas) a área real privativa e global, a fração ideal (coeficiente de proporcionalidade) no terreno e nas demais coisas de uso comum, bem como a descrição das áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas, como jardim, quintal, e ainda a descrição da área do terreno ocupada pela edificação e o fim a que se destinam.

Modelo de descrição de unidade autônoma em condomínio de lotes:

IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL LOTE - Um terreno urbano, situado no Nome do Condomínio, localizado na (endereço), na (Praia ou loteamento), neste município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote, da quadra, tendo as seguintes medidas e confrontações:

medindo (m) de frente, confrontando ao “Norte” com o/a lote/Rua; medindo (m) nos fundos, confrontando ao “Sul” com o/a lote/Rua; por um lado, medindo (m) de frente aos fundos, confrontando a “Oeste” com o/a lote/Rua; e, pelo outro lado, medindo (m) de frente aos fundos, confrontando a “Leste” com o/a lote/Rua; tendo a área real privativa de m², área real de uso comum de m², perfazendo a área real total de m², participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de , distando (m) da esquina formada pela Ruas que formam a quadra, localizando-se no quarteirão formado pela RUAS QUE FORMAM A QUADRA. **DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O CONDOMÍNIO ACHA-SE CONSTRUÍDO:** Um terreno urbano, situado no loteamento, neste município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote, da quadra, antiga quadra Setor, com a área superficial de (m²), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo (m) de frente, confrontando ao “Norte” com o/a lote/Rua; medindo (m) nos fundos, confrontando ao “Sul” com o/a lote/Rua; por um lado, medindo (m) de frente aos fundos, confrontando a “Oeste” com o/a lote/Rua; e, pelo outro lado, medindo (m) de frente aos fundos, confrontando a “Leste” com o/a lote/Rua; distando (m) da esquina formada pela Ruas que fazem esquina, localizando-se no quarteirão formado pela Ruas que formam a quadra.

Modelo de descrição de unidade autônoma em condomínio edilício (edifício):

Obs.: Importante constar a área real privativa, a área real de uso comum, a área real global, a fração ideal (coeficiente de proporcionalidade) no terreno e nas demais coisas de uso comum e o fim a que se destinam.

Apartamento/Loja//BOX nº, do Edifício, situado na (endereço), na (Praia ou loteamento), neste município de Xangri-Lá/RS, descrição da unidade. **DESCRIÇÃO DA ÁREA SOBRE A QUAL O EDIFÍCIO ACHA-SE CONSTRUÍDO:** Um terreno urbano, situado no loteamento, neste município de Xangri-Lá/RS, constituído do lote, da quadra, antiga quadra Setor, com a área superficial de (m²), tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo (m) de frente, confrontando ao “Norte” com o/a lote/Rua; medindo (m) nos fundos, confrontando ao “Sul” com o/a lote/Rua; por um lado, medindo (m) de frente aos fundos, confrontando a “Oeste” com o/a lote/Rua; e, pelo outro lado, medindo (m) de frente aos fundos, confrontando a “Leste” com o/a lote/Rua; distando (m) da esquina formada pela Ruas que fazem esquina, localizando-se no quarteirão formado pela Ruas que formam a quadra.

□ 7. Minuta da futura convenção de condomínio (art. 9º da Lei nº 4.591, de 16-12-64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei nº 4.591, de 16-12-64).

Observações:

** É muito importante constar, na convenção, dentre outras, informações quanto às sanções e aos quóruns previstos na legislação para as convocações e deliberações em assembleias.

** Sugerimos utilizar os modelos de descrição abaixo relacionados, que contém todos os elementos previstos na legislação pertinente, exceto quanto aos valores das unidades autônomas, que não devem ser informados na convenção de condomínio, somente no memorial;

□ 8. Quadros da NBR 12.721 atualizados à data do arquivamento ou, no máximo, nos noventa dias anteriores ao protocolo, firmados pelo proprietário ou incorporador e pelo responsável técnico, acompanhados da respectiva ART ou RRT, com as firmas reconhecidas, que compreenda os quadros e o projeto arquitetônico (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64).

Observações:

** Quando houver área de uso exclusivo no terreno, é imprescindível a apresentação do Quadro IV-B-1, com as especificações corretas das áreas de terreno de uso exclusivo e comum, se houverem e o somatório destas.

□ 9. Alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal local (art. 32, § 10, da Lei nº 4.591/64).

□ 10. PROVA DOMINIAL:

□ 10.1. Certidão da matrícula do imóvel atualizada (art. 32, a, da Lei nº 4.591/64).

□ 10.2. Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel, acompanhado das respectivas certidões das matrículas/transcrições em nome dos titulares do domínio (proprietários) no período de 20 anos (art. 32, c, da Lei nº 4.591/64).

□ 11. CERTIDÕES NEGATIVAS:

Todas as certidões negativas devem ser apresentadas em nome do INCORPORADOR, PROPRIETÁRIO/ALIENANTE, PROMITENTE COMPRADOR, PROMITENTE PERMUTANTE OU CESSIONÁRIO, **sendo que a municipal deve referir-se ao imóvel e a tributos diversos**(Art. 537, III, caput, CNNR).

Se forem apresentadas negativas em nome de pessoa física, quando casada, também devem ser apresentadas do cônjuge.

Se o domicílio do incorporador for diverso daquele do imóvel incorporado, também devem ser apresentadas as negativas do cartório de protesto de títulos, do fórum e de tributos municipais de seu domicílio, além das negativas do município de situação do imóvel.

Quanto à negativa do INSS, tratando-se de pessoa física, sendo o caso, será suprida pela declaração de que não está vinculada à Seguridade Social na qualidade de contribuinte obrigatória a qualquer título, com a firma reconhecida por **autenticidade** e, sendo casados, ambos deverão declarar.

☐ 11.1 NEGATIVAS FISCAIS:

☐ 11.1.1 De tributos e contribuições federais - Receita Federal () - art. 32, b e f, da Lei nº 4.591/64;

☐ 11.1.2 De tributos estaduais (www.sefaz.rs.gov.br) - art. 32, b, da Lei nº 4.591/64; e,

☐ 11.1.3 De tributos municipais, sobre o imóvel e relativa a tributos diversos (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64) – solicitar na Prefeitura Municipal.

Nota: Tratando-se de imóvel que tenha tido destinação rural há menos de 5 anos, necessário apresentar também a certidão negativa do ITR (art. 21, *caput*, da Lei nº 9.393/1996 c/c art. 167, I, 17 da Lei nº 6015/1973).

☐ 11.2 NEGATIVAS FORENSES:

☐ 11.2.1. De natureza cível, nela compreendida referência aos processos cíveis, falimentares e tributários, das justiças Comum (www.tjrs.jus.br), Federal () (art. 18, III, b e IV, b, da Lei nº 6.766/79) e trabalhista (solicitar a certidão na Justiça do Trabalho).

☐ 11.2.2 De natureza penal das justiças Comum (www.tjrs.jus.br) e Federal (www.jfrs.jus.br) - art. 32, b, da Lei nº 4.591/64.

Nota: Quando a incorporadora for pessoa jurídica, as certidões forenses penais devem ser apresentadas também em nome dos seus administradores

☐ 11.3 NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE PROTESTOS DE TÍTULOS (Período de abrangência - 5 anos):

☐ 11.3.1 Negativa de protestos de títulos (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64).

☐ 11.4 NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

☐ 11.4.1 De ônus e ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64).

□ 12. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:

□ 11.1 Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 da Lei nº 4.591/64;

“Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I – a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II – a quota-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.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.”

□ 11.2 Certidão do instrumento público de mandato, nos casos em que o incorporador seja o construtor, ou corretor de imóveis, ou promitente comprador, ou ainda cessionário, ou se casado, e requerer a incorporação sozinho, nos termos do §1º, do art. 31 da Lei 4.591/64;

Nota1: Nos termos do §1º, do art. 31 da Lei 4.591/64 a procuração deve fazer menção expressa da citada lei e deve transcrever o disposto no § 4º, do art. 35, conforme segue: *“§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput dêste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente”.*

Nota2: A procuração deve conter ainda poderes para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações idais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

□ 11.3 Declaração expressa em se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34 da Lei nº 4.591/64);

Nota: O prazo de carência é improrrogável e não pode ultrapassar o prazo de validade do registro da incorporação (180 dias).

□ 11.4 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);

□ 11.5 Contrato-padrão (facultativo), contendo os requisitos exigidos pelo art. 35-A da Lei nº 4.591/64, que ficará arquivado na Serventia Registral (art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/64).

OBSERVAÇÕES FINAIS:

a) Em todos os instrumentos particulares devem ser reconhecidas as firmas por **autenticidade** e todos os demais documentos juntados devem ser apresentados em formato original ou cópia autenticada.

b) Se o proprietário for *pessoa jurídica*, necessário apresentar: **a)** cópia autenticada do *ato constitutivo arquivado na Junta Comercial*, que comprove os poderes de representação do firmatário; **b)** certidão atualizada dos atos constitutivos; e **c)** *certidão negativa da Receita Federal* da empresa proprietária.

c) Caso o objeto social da empresa não inclua a atividade de incorporação, deverá ser incluída no contrato social tal atividade ou apresentar procuração por instrumento público outorgada pela empresa, em atenção ao contido no art. 1.015, NvCC.

d) Se houver débitos tributários e não for possível a apresentação da negativa de débitos, admite-se a *positiva com efeitos de negativa*, salvo a incidente sobre o próprio imóvel objeto da incorporação, que deverá ser negativa (Art. 206, CTN).

e) Será de **90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões**, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (Art. 537, § 3º, CNRR).

f) As certidões de ações cíveis ou penais abrangerão 10 (dez) anos e as de protesto de títulos 5 (cinco) anos.

g) Caso as certidões de ações cíveis ou penais sejam positivas, deverá o incorporador comprovar através de declaração com firma reconhecida e certidões dos processos respectivos a inexistência de prejuízo aos adquirentes das unidades autônomas, com o objetivo de conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação. Elas deverão conter informação sobre o número do processo, natureza da ação, partes, valor da causa e andamento processual atual.

“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 (Art. 537, § 5º, CNRR), **devendo mencionar o valor da ação, bem como demais dados relativos à causa que permitam tal verificação.**”

h) A redação do requerimento, do memorial e demais documentos deve ser feita em tamanho e estilo de letras que permitam boa leitura. A impressão deverá ser feita somente na parte da frente das folhas, sendo necessário deixar em suas margens esquerdas, espaço suficiente para perfuração e arquivamento dos documentos em pasta A-Z.

TODOS OS DOCUMENTOS APRESENTADOS DEVEM SER ORIGINAIS OU CÓPIAS AUTENTICADAS, NA ORDEM DESTES ROTEIROS.