



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O QUE É?

A **incorporação imobiliária** é um negócio jurídico pelo qual uma pessoa física ou jurídica (o incorporador) promove a construção de um empreendimento com unidades autônomas destinadas à venda, geralmente ainda na fase de projeto. Nessa modalidade, o incorporador assume a obrigação de **construir e entregar as unidades**, conforme o projeto aprovado, e somente após o **registro do memorial de incorporação no cartório** é que poderá negociar validamente essas unidades. A incorporação pode envolver edifícios de apartamentos, salas comerciais, casas térreas agrupadas ou empreendimentos mistos, sempre com a finalidade de criar **unidades independentes vinculadas a uma fração ideal do terreno**, que futuramente integrarão o condomínio edilício. Esse regime visa proporcionar **segurança jurídica e transparência**, razão pela qual exige a apresentação de diversos documentos técnicos e jurídicos que comprovem a viabilidade do empreendimento. Assim, a incorporação imobiliária constitui importante instrumento de **planejamento urbano**, permitindo a construção e comercialização de múltiplas unidades em um mesmo terreno, o que favorece o **aproveitamento racional do solo**, o **desenvolvimento urbano** e a **geração de investimentos**.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Observação: As informações constantes da presente lista, referem-se à documentos iniciais que permitam o procedimento de qualificação registral. Isso significa que cada título/documento apresentado ao 6RIBH é único e qualificado de forma individual.

Lei 4591/64 e Provimento nº 93/2020.

ATENÇÃO: ANTES DE APRESENTAR A DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA PARA O REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO É NECESSÁRIO VERIFICAR SE OS DADOS DA MATRÍCULA ESTÃO ATUALIZADOS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL E AOS PROPRIETÁRIOS.

Obs.: Os modelos mencionados podem ser obtidos no site do RIB-MG (<https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/>)

CHECK LIST

O 1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

O 2 TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

O 3. CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS

O 4. CERTIDÕES DAS JUSTIÇAS FEDERAL E ESTADUAL

O 5. CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS

O 6. CERTIDÕES DO IMÓVEL

O 7. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O 8. PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO

O 9. QUADROS DA NBR 12.721:2006, COM ART/RRT

O 10. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O 11. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA

O 12. CONTRATO-PADRÃO

O 13. DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

O 14. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4.591/64

O 15. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

O 16. DECLARAÇÃO DO PRAZO DE CARÊNCIA

- Caso haja o registro da Instituição de Condomínio, basta apresentar a documentação acima.
- Caso a Instituição de Condomínio não esteja registrada, apresentar, além dos documentos acima, os necessários ao prévio registro da Instituição, bem como da Convenção de Condomínio, conforme lista própria.

1) **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, ASSINADA PELO INCORPORADOR COM FIRMA RECONHECIDA**

Se pessoa física: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do CPF e endereço, tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, neste caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não do pacto antenupcial.

O requerimento deverá ser instruído com CPF, comprovante de residência e certidão de nascimento (se solteiro), ou casamento (se casados), expedida até no máximo 90 dias, ambos em vias originais ou em cópias autenticadas, quando não constar da matrícula estas informações es/ou se elas divergirem do memorial.

Se os cônjuges forem incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento.

Se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme art.31, § 1º, c/c art. 32 da Lei 4.591/64, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores.

Se pessoa jurídica: denominação, CNPJ, endereço da sede social, a qualificação do representante e menção ao instrumento de representatividade.

O requerimento deverá estar instruído com o contrato social / última alteração contratual / estatuto social / última ata de assembleia, originais ou em cópias autenticadas, devidamente registrados na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.

O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração), nome e qualificação do incorporador, com indicação de seu título se não proprietário, denominação do edifício, definição sobre prazo de carência e, quando fixado, seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento, custo global da construção e custos de cada unidade autônoma, preço das frações ideais do terreno.

As declarações constantes do art. 32 da Lei 4.591/64, podem ser apresentadas de maneira apartada ou no corpo do requerimento.

Modelos do instrumento disponível no site do RIB-MG: <https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias/>

2) TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

Escritura pública ou documento equivalente. _____

Será aceito também, escritura pública de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado.

3) CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS

FEDERAIS	ESTADUAIS	MUNICIPAIS
Certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, na qual estão incluídas as contribuições sociais (INSS)	Da Fazenda Estadual	Certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total;

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

4) CERTIDÕES DAS JUSTIÇAS FEDERAIS E ESTADUAIS

FEDERAIS	ESTADUAIS
Do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal	Do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual
Dos Juizados Especiais Federais	Dos Juizados Especiais Estaduais
De ações trabalhistas da Justiça do Trabalho	

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador. Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado. Devem contemplar os processos judiciais eletrônicos.

As certidões de débitos trabalhistas (CNDT) serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho – TST.

Caso as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho sejam positivas, deverá ser apresentada certidão esclarecedora dos fatos do processo ou histórico de tramitação extraída dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais em que conste, no mínimo, a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa

5) CERTIDÕES DE PROTESTO DE TÍTULOS

Certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos; ou, caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição ou certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído.

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

6) CERTIDÕES DO IMÓVEL

Certidão negativa de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

Certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis

7) CERTIDÕES VINTENÁRIAS

Certidão de inteiro teor, nos termos do art. 32, "c", da Lei nº 4.591, de 1964, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos.

8) PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO

Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada.

Os projetos deverão ser assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

Nos Municípios que disponibilizarem os documentos na internet, o acesso e/ou a validação podem ser feitos diretamente no endereço eletrônico ou QR Code disponível, conforme artigos 804 e 1.060, §3º, do Provimento Conjunto 93.

Nos Municípios em que a aprovação ocorra apenas no projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo.

Não será necessário o reconhecimento de firma da autoridade competente pela aprovação (art. 861, inciso VI, do Provimento Conjunto 93).

9) QUADROS DA NBR 12.721:2006, COM ANOTAÇÕES/REGISTROS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART – RRT)

Folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas.

ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros.

Os quadros III e IV-A devem estar atualizados. Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores (art. 54, § 3º, da Lei 4.591/1964).

A responsabilidade pelos cálculos é exclusiva do profissional, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

10) ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O Alvará será emitido pelo órgão próprio do município.

Deverá estar com o prazo de validade vigente.

É dispensado o reconhecimento de firma da autoridade competente no alvará (art. 861, VI, do Provimento Conjunto 93).

Sendo eletrônica a assinatura da autoridade competente pela aprovação ou sendo o documento expedido eletronicamente deverá ser possível a verificação de sua autenticidade em sítio eletrônico próprio (art. 1.060, §3º, do Provimento Conjunto 93).

11) CONTRATO PADRÃO

Não é obrigatória a apresentação do contrato-padrão.

12) DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

A declaração de vagas de garagem deve ser acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, com assinatura do profissional habilitado.

As plantas elucidativas são dispensáveis caso as informações constem do projeto aprovado. Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.

13) DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4.591/64

Trata-se de uma declaração do incorporador 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, a qual deverá ser expressa em metros quadrados (arts. 32, 'I', e 39, I e II, Lei 4.591/64).

Tal declaração é necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída.

Se houve permuta parcial, deverá discriminar também a parcela que, se houver, será paga em dinheiro.

Tal declaração deve ser subscrita pelo incorporador, bem como constar dos quadros da NBR 12.721:2006 (quadro IV-A).

Pode estar inserida no memorial de incorporação, hipótese em que o profissional habilitado deverá assinar o memorial juntamente com o incorporador, com firmas reconhecidas.

14) CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

Quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno.

Deverá conter menção expressa à Lei 4.591/64, com transcrição do disposto no § 4º do art. 35 da mencionada lei.

15) DECLARAÇÃO DE PRAZO DE CARÊNCIA

Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, fixando-se as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1. Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, ou apresentados em apenas uma via original e uma via em cópia autenticada ou ainda em apenas uma via original que ficará arquivada na serventia.
2. Antes de apresentar a documentação específica para o registro de incorporação imobiliária é necessário verificar se os dados da matrícula estão atualizados em relação ao imóvel e aos proprietários.
3. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.
4. Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor.
5. No registro da incorporação ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.
6. Os documentos dos itens 12, 13, 14 ou 15 podem ser necessários ou não, de acordo com as circunstâncias de cada incorporação.
7. Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:
 - a) o registro da instituição e da convenção de condomínio; e
 - b) a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.
8. Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.
9. Aplicam-se 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. As certidões fiscais e de feitos deverão ser renovadas na hipótese de acréscimo de área e/ou de unidades autônomas.
10. O oficial de registro não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas “e”, “g”, “h”, “i”, “l” e “p” do art. 32 da Lei nº 4.591/64, desde que assinados pelo profissional habilitado, devendo o oficial conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.