



Documentos Necessários para Incorporação Imobiliária:

1 – Requerimento de todos os proprietários e/ou incorporadores (qualificados nos termos do Provimento 61/2017), indicando o número da matrícula e solicitando o registro da incorporação, tendo ainda, firmas reconhecidas;

2 - Memorial em que conste: a) a identificação do imóvel (descrito em conformidade com o constante na matrícula); b) a qualificação da proprietária/incorporadora; c) o objeto da incorporação (nome do empreendimento, área construída aprovada pela municipalidade, número do alvará etc); d) a descrição das partes de propriedade e uso comum, bem como das partes de propriedade e uso exclusivo; e) as partes do condomínio - descrição completa dos itens situados em cada um dos pavimentos (subsolos, térreo e demais pavimentos), como por exemplo, área de circulação de pedestres, hall de acesso aos apartamentos, elevadores, caixa de escadas, vagas de garagem etc.; f) a identificação numérica das unidades situadas em cada pavimento; g) a descrição das unidades; h) as confrontações das unidades, contendo assinatura(s) e rubrica(s), com a(s) firma(s) de seu(s) subscritor(es) reconhecida(s) e a aprovação do Poder Público Municipal;

OBS: Caso o condomínio possua vagas de garagem, deverá ser apresentada declaração sobre o número de veículos que a garagem comporta e, se for o caso, acompanhar com 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.

3 - Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros - histórico vintenário dos títulos de propriedade;

4 – Certidões Negativas do(s) incorporador(es) e do(s) proprietário(s) do imóvel quando o(a) incorporador(a) não for proprietário(a): a) Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais administrados pela Receita Federal e à dívida ativa da União; b) Certidão relativa à Justiça do Trabalho e certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, na hipótese de pessoa jurídica ou equiparada; c) Certidão da Justiça Federal (cível e criminal), inclusive dos Juizados Especiais - certidão criminal somente se pessoa física; d) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal) inclusive dos Juizados Especiais - *certidão criminal somente se pessoa*



física; e) Certidão de tributos municipais; f) Certidão da Fazenda Estadual; g) Certidão negativa de protesto de títulos, pelo período de 5 anos;

5 - Certidões negativas relativas ao imóvel: a) Certidão negativa de tributos municipais; b) Certidões negativas de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias;

OBS: As certidões deverão ser extraídas do domicílio do(s) proprietário(s) e do(s) incorporador(es), bem como da comarca onde se localiza o imóvel incorporando. Ademais, as certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos, e as de protestos de títulos 5 (cinco) anos.

6 - Certidões em nome dos administradores das pessoas jurídicas incorporadoras /proprietárias: a) Certidão de ações cíveis, da Justiça Estadual, inclusive dos Juizados Especiais; b) Certidão de ações criminais, da Justiça Estadual, inclusive dos Juizados Especiais; c) Certidão de ações cíveis, da Justiça Federal, inclusive dos Juizados Especiais; d) Certidão de ações criminais, da Justiça Federal, inclusive dos Juizados Especiais;

7 - Projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o(s) proprietário(s), acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica, relativa ao projeto de construção;

8 - Quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721, aprovados pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o(s) proprietário(s). Ressalta-se que a avaliação do custo global da obra deve estar atualizada à data do arquivamento;

9 - Alvará de Construção (original ou cópia autenticada);

10 - Declarações do(s) incorporador(es): a) Expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência – máximo de 180 dias. Em havendo prazo de carência, apontar as condições que autorizarão o(s) incorporador(es) a desistir do empreendimento; b) Regime de construção (empreitada, a preço fixo ou a preço reajustável, neste caso indicando qual o índice para o reajuste) ou (a preço de custo);

11 - Atestado de idoneidade financeira do(s) incorporador(es), fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 05 (cinco) anos, dizendo que o(s) incorporador(es) possui(em) idoneidade financeira;



12 - Contrato padrão (apresentação facultativa), que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591, de 16-12-64;

13 - Minuta da convenção de condomínio, 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 (artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil), contemplando o seguinte: a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; b) o fim a que as unidades se destinam; c) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; d) sua forma de administração; e) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; f) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; g) o regimento interno. Deve contar com rubrica e firmas de seus subscritores reconhecidas;

14 – A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, desde que seja requerido (a solicitação pode constar no requerimento);

15 – Declaração expressa em que defina se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência (180 dias). Em havendo prazo de carência, apontar as condições que autorizarão o(s) incorporador(es) a desistir do empreendimento.

OBS: Nos termos do artigo 32 da Lei 4.591/196, o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os documentos elencados no referido artigo, sob pena de incorrer nas sanções previstas no artigo 66 da Lei 4.591/196 c/c Lei 1.521/1951.

OBS 2: Documentos exigidos conforme Art. 537 e seguintes da CNNR/RS, Lei 4.591/1964 e Lei 6.015/73.

OBS 3: Ressalta-se que, o imóvel a ser loteado deve estar devidamente especializado, com medidas perimetrais, ângulos, confrontantes atualizados, dados cadastrais, e, ainda deve contar com a qualificação completa dos proprietários.