

CONDOMÍNIO DE LOTES

1. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES (de acordo com art. 32 da Lei nº 4.591/64). O memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total, o potencial construtivo de cada lote, o tipo de construção, etc.). Assinado pelos proprietários e pelo engenheiro com firma reconhecida por autenticidade.

2. PROJETO DE CONSTRUÇÃO (PLANTAS) – assinada pelos proprietários e engenheiro, com firmas reconhecidas por autenticidade, e aprovadas pela Municipalidade e órgãos ambientais

3. PLANILHAS DE CÁLCULOS DE ÁREAS E CUSTOS

4. ART dos trabalhos técnicos

5. TÍTULO(S) DE PROPRIEDADE - (alínea “A” - do art. 32) – A(s) Escritura(s).

6. CERTIDÕES NEGATIVAS (da Pessoa e do Imóvel)

- (alínea “B” do art. 32 - Lei nº 4.591/64) - (da Empresa e Sócios, se Pessoa Jurídica)

- Certidão da Dívida Ativa da União
- Certidão da Receita Federal, referente Imposto de Renda
- Certidão da Justiça Federal
- Certidões de Feitos Ajuizados - da Justiça Comum (Criminal, se PF)
- Certidão de Executivos Fiscais
- Certidão de Feitos Ajuizados - da Justiça Trabalhista
- Certidão de Registro de Protestos da Comarca
- Certidão referente a Tributos Imobiliários
- Certidão de ônus do imóvel.

7. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE E CADEIA DOMINIAL (Vintenária) - (alínea “C” - do art. 32 - Lei nº 4.591/64)

8. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - (alínea “D” - Parágrafo 10 - do art. 32)

9. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS - (alínea “F”)

- CND-INSS
- Certidão de Quitação com os Tributos Federais
- Certidão de Regularidade de Situação - FGTS

10. DECLARAÇÃO REFERENTE AO PRAZO DE CARÊNCIA

(alínea “N” - do art. 32 c/c 33 - Lei nº 4.591/64)

(o prazo não pode ultrapassar 180 dias, dentro do qual ele poderá desistir do empreendimento)

11. ATESTADO BANCÁRIO - (Alínea “O” - do art. 32 - Lei nº 4.591/64)

12. DECLARAÇÃO REFERENTE À PARCELA DO PREÇO

(Alínea “L” - do art. 32 - Lei nº 4.591/64) (ocorre quando a compra do terreno se der com pagamento em unidades a ser construídas).

13. DECLARAÇÃO REFERENTE AO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

(Parágrafo 1º - do art. 53 – Letra “b” – da Lei nº 4.591/64)

14. DECLARAÇÃO REFERENTE AO REGIME

CONTRATADO PARA A CONSTRUÇÃO - (artigos 41, 55 e seguintes)

15. MINUTA DO CONTRATO-PADRÃO - (art. 67 - da Lei nº 4.591/64)

16. DECLARAÇÃO REFERENTE AO REGIME DE AFETAÇÃO (art. 30.A)

17. Aprovação dos Bombeiros -PPCI

18. Convenção de condomínio (na qual deve constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar, os direitos e deveres de cada condômino etc. (arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil);

- Somente é admitido condomínio de lotes ou loteamentos urbanos. Os projetos de loteamentos “rurais”, com objetivo de urbanização, industrialização ou sítio de recreio, para serem aprovados, somente em áreas que já sejam consideradas urbanas (ou em planos de urbanização) - se foi oficialmente declarada pela Prefeitura, se comprovadamente tenham perdido suas características produtivas (agropastoris). - Artigo 96 do Decreto 59.428/66. – Nota técnica do INCRA 02-2016.
- O artigo 53 da lei 6.766/79 diz que toda alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende antes de análise e aprovação do Incra e da Prefeitura.

*Importante: a documentação indicada não é definitiva. Após a análise dos pedidos, atos e documentos, poderá ser necessária a complementação, esclarecimentos ou o prévio registro/averbação de outros atos.