

## DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- 1) REQUERIMENTO (o requerimento deverá ser subscrito pelo incorporador, com firma reconhecida, solicitando o registro da incorporação (com a indicação do número da matrícula onde pretende o registro)
- 2) CÓPIA AUTENTICADA DO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO
- 3) CERTIDÕES NEGATIVAS
- 4) HISTÓRICO VINTENÁRIO
- 5) PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO APROVADO PELA PREFEITURA
- 6) QUADROS DA NBR – Planilhas de área
- 8) ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO – via original
- 9) LICENÇA AMBIENTAL
- 10) MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (o memorial de incorporação é um documento único e deve conter: Requerente + Descrição do terreno + Título aquisitivo + Histórico dominial + Incorporação (com o nome do prédio, se é prédio residencial ou comercial, o número de unidades, a área real privativa, a área real global e a área de uso comum de divisão proporcional) + Descrição das unidades + Regime jurídico (se empreitada global) + Custo global da obra + Prazo de carência + Das partes condominiais + Requerimentos (registrar a incorporação, averbar o patrimônio de afetação e a abertura de matrículas, pedido de atualização da matrícula, registro de permuta do terreno).
- 11) MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
- 12) CERTIDÃO DESCRITIVA DA PREFEITURA REFERENTE AO TERRENO

### 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 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.

### NEGATIVAS FISCAIS:

- De tributos e contribuições federais – Receita Federal ([www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)) – art. 32, b e f, da Lei nº 4.591/64;

- CND FGTS
- De tributos estaduais ([www.sefaz.rs.gov.br](http://www.sefaz.rs.gov.br)) – art. 32, b, da Lei nº 4.591/64;
- De tributos municipais, sobre o imóvel e relativa a tributos diversos (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64) – solicitar na Prefeitura Municipal.

#### NEGATIVAS FORENSES:

- De natureza cível, nela compreendida referência aos processos cíveis, trabalhistas, falimentares e tributários, das justiças Comum ([www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br)), Federal ([www.jfrs.jus.br](http://www.jfrs.jus.br)) (art. 18, III, b e IV, b, da Lei nº 6.766/79) e trabalhista (solicitar a certidão na Justiça do Trabalho).
- De natureza penal das justiças Comum ([www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br)) e Federal ([www.jfrs.jus.br](http://www.jfrs.jus.br)) – art. 32, b, da Lei nº 4.591/64.

#### NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE PROTESTOS DE TÍTULOS (Período de abrangência – 5 anos):

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

#### NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

- Apresentar a certidão vintenária, a certidão de propriedade e a certidão de ônus do Registro de Imóveis, com validade de 30 dias. (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64).
- Atestado de idoneidade financeira do incorporador, fornecido por estabelecimento de crédito, que opere no país há mais de cinco anos, com as firmas reconhecidas (art. 32, o, da Lei nº 4.591/64);
- Apresentar o contrato social e a certidão simplificada atualizada em 30 dias da Junta Comercial da empresa.
- Apresentar a guia de ART quitada e assinada pelo proprietário e pelo engenheiro dos trabalhos técnicos de elaboração das planilhas de NBR e das plantas da edificação.

\*Todos os documentos apresentados devem ser originais, com todas as assinaturas com firma reconhecida por autenticidade.

\* Todos os documentos devem vir assinados pelo proprietário e pelo engenheiro, e com firma reconhecida por autenticidade, inclusive o memorial de incorporação, as planilhas de NBR, a minuta de convenção, ART, plantas da edificação.

\*Se o empreendimento tiver muitas unidades, solicita-se o envio por e-mail do memorial de incorporação + a planilha de NBR em excel com o somatório de colunas 23 (= coluna B ou D do Quadro IV B), 28 (se tiver), 35 (= coluna E do Quadro IV B), e 37 (= coluna F do Quadro IV B); e o somatório do coeficiente de proporcionalidade Quadro II (coluna 31) tem de fechar exatamente 1,0 (um) e ser exatamente igual ao Quadro IV-A (coluna 42), Quadro IV-B (coluna G).

\*A planilha NBR Quadro III e Quadro IV-A (coluna 41) devem estar atualizado e com os cálculos baseados no CUB do mês. Os valores constantes no memorial descritivo devem

estar atualizados conforme NBR. Deve constar no memorial descritivo, o valor de cada unidade e o respectivo valor da fração ideal do terreno

\* Preencher o Quadro VIII e todos as demais quadros que contém a área de uso comum e consequente alteração da área total das unidades. Não é possível declarar que não existe área comum, pois para haver um condomínio (ou conjunto habitacional), com a abertura de matrículas próprias, exige a presença de área de construção comum, por menor que seja, podendo, por exemplo, ser um jardim construído entre as unidades - <http://www.ggv.com.br/2018/08/02/condominio-urbano-simples-requisitos/>.