



Procedimentos práticos no registro das incorporações imobiliárias

*Paulo Airton Albuquerque Filho**



Sumário

1. Agradecimentos especiais
2. Introdução
3. Função característica do memorial de incorporação nas serventias Imobiliárias
4. Documentos obrigatórios do memorial
5. Questões de ordem prática
6. *Check list* – instruções para conferência do memorial
7. Modelos que devem compor o memorial
 - 7.1 Postulação inicial
 - 7.2 Memorial de incorporação
 - 7.3 Minuta da escritura particular ou pública da instituição: especificação, convenção de condomínio e regimento interno
 - 7.4 Histórico do título de propriedade
 - 7.5 Declaração de áreas
 - 7.6 Declaração do custo total da obra por unidade
 - 7.7 Declaração das frações ideais
 - 7.8 Declaração de divergência de área
 - 7.9 Declaração do regime de carência
8. Referências bibliográficas

Agradecimentos especiais

Em primeiro lugar agradeço a Deus por me permitir o convívio diário com pessoas tão especiais como minha esposa Ana Lúcia Albuquerque, incansável incentivadora da minha vida pessoal, profissional e acadêmica, e com meus filhos Paulo Edson, Assis Filipe e Rodrigo Albuquerque, não menos importantes e incentivadores, para que eu possa encarar a vida pessoal e profissional com retidão e respeito a todos.

Não poderia esquecer o amigo Ricardo Coelho, vice-presidente do IRIB, pelo convite para que eu apresentasse dois trabalhos neste encontro de Natal, RN. Saibam que para mim e para minha esposa Ana Lucia Albuquerque está sendo um presente de Deus voltar a fazer parte da família do IRIB após uma ausência de quase seis anos.

Em 23 de janeiro de 2005, em nossa chácara na Praia do Iguape, CE, nosso filho Rodrigo Albuquerque, hoje com 25 anos, sofreu um acidente na piscina. Ficou tetraplégico. Hoje, passados cinco anos, ainda está momentaneamente sem andar, mas temos absoluta certeza de que será temporário. Nesse intervalo de tempo, fomos a Lisboa, onde ele fez uma cirurgia de células tronco. Para quem passou oito meses mexendo apenas os olhos, hoje já recuperou muito dos movimentos dos membros superiores. Sem dúvida é uma graça que

nossa família alcançou advinda de Deus. O Rodrigo é a maior lição de vida que temos no dia a dia da família. Esse depoimento é para que a família IRIB tenha certeza da existência de Deus.

Ao presidente do IRIB Francisco Rezende, nossos sinceros agradecimentos pelo apoio e amizade.

Introdução

A incorporação imobiliária surgiu das necessidades sociais e se desenvolveu graças à criatividade dos empreendedores do ramo imobiliário. O crescente aumento de preço dos terrenos levou-os a adquirir terrenos nos quais optaram pela construção e edificação de unidades habitacionais (apartamentos) e comerciais (salas, lojas, etc.), deixando de lado os prédios comerciais ou residenciais para moradia de apenas uma família.

Em alguns períodos, a demanda vertiginosa por imóveis em zonas urbanas encontrou soluções que passaram pelo fracionamento de edifícios de vários andares, divididos em planos horizontais.

Ao tratar do condomínio edilício nos arts. 1331 a 1358, o Código Civil de 2002 inovou bastante, notadamente em relação ao regimento interno, que passou a ser incorporado à instituição, especificação, convenção de condomínio. Anteriormente deveria ser elaborado somente após o registro da convenção de condomínio (Livro 3 – Auxiliar, no CRI competente). O regimento interno e a convenção de condomínio nada mais são que regras de convivência as quais todos os moradores de edifícios são obrigados a observar, talvez um dos grandes problemas nas moradias de pessoas de famílias diversas.

Essas medidas vieram a ser disciplinadas pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Quando da sua edição, mostrou-se inovadora, uma vez que regulamentava a incorporação imobiliária ao adotar instituto jurídico próprio com regras consistentes que, se corretamente aplicadas, seriam capazes de proteger os direitos dos adquirentes de boa-fé, dos incorporadores, dos corretores, das imobiliárias, bem como de manter o interesse dos investidores voltado para o mercado imobiliário. Sem sombra de dúvida, o registro do memorial de incorporação e o depósito em cartório imobiliário de todos os documentos elencados no art. 32 da citada norma legal, passou a ser a segurança dos adquirentes e dos demais interessados no mercado imobiliário brasileiro.

Dentre os documentos de ajuste do memorial de incorporação, o Código Civil de 2002 inovou no que se refere à instituição do condomínio edilício (arts. 1331 a 1358): o regimento interno passou a ser parte integrante da convenção de condomínio; e o registro da incorporação imobiliária passou a depender da apresentação de documentos capazes de gerar direitos e obrigações para os incorporadores, o que significou mais segurança jurídica para os futuros adquirentes de imóveis.

Graças a essas mudanças na codificação civil brasileira – diretamente ligadas aos investidores imobiliários, obrigados a seguirem-nas para aprovação de seus projetos junto à municipalidade, estado ou União –, bem como graças à evolução da Lei federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que instituiu, por exemplo, o patrimônio de afetação, fomos motivados a apresentar este trabalho cujo viés prático na verdade corresponde ao dia a dia da minha advocacia vinculada à consultoria imobiliária.

Além das mencionadas mudanças trazidas para o ramo imobiliário, é indispensável lembrar também as inovações trazidas pelo Código Civil brasileiro, ao tratar do condomínio edilício. Por essas razões e pela experiência adquirida nos anos de militância advocatícia como assessor imobiliário – na implantação e implementação de incorporações em terrenos alodiais, de marinha e acrescidos; elaboração de contratos de permuta sem torna, de permuta financeira etc. –, fui levado pelo anseio e entusiasmo de lhes repassar minhas experiências.

A propósito e por fim, permitam-me fazer dois agradecimentos: às empresas MRV Engenharia e Participações S. A., com sede em Belo Horizonte, MG, e à Magis Incorporações e Participações Ltda., com sede em Fortaleza, CE. Parceiras do nosso gabinete jurídico, graças à autorização delas pude me servir da documentação completa de ajuste do memorial de incorporação redigido com a colaboração delas. Agradeço-lhes sinceramente e desejo que nossa parceria seja duradoura e honesta como até então. Obrigado ao amigo José Anderson Cisne, titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza, CE, que me pôs à disposição o *check list* do memorial de incorporação usado diariamente naquela serventia.

Espero que nosso trabalho sirva como material de consulta e pesquisa no dia a dia das senhoras e dos senhores cartorários. Sem a presunção de ter exaurido todas as possi-



bilidades de questionamentos sobre o assunto, serão aceitas de bom grato as observações e intervenções pertinentes, bem como as contribuições que acrescentem conhecimento da matéria e as críticas construtivas.

Função e características do memorial de incorporação nas serventias imobiliárias

O ato jurídico essencial da negociação jurídica de incorporação imobiliária é o *memorial de incorporação*, que será arquivado no Registro de Imóveis competente e registrado na matrícula do terreno no qual estiver projetada a edificação objeto da incorporação. É obrigatório o arquivamento de todos os documentos de ajuste e certidões fiscais inerentes ao ato, na forma do que dispõe o art. 32 da Lei 4.591/64, alíneas de "a" a "p".

A norma legal menciona *arquivamento do memorial*, ao passo que a Lei 6.015/73 refere *registro da incorporação* (art. 167, I, 17). A diferença de nomenclatura parece irrelevante; talvez seja explicitada pela padronização estabelecida pela Lei dos Registros Públicos e pelo Código Civil de 2002 (art. 1.227), que passam a denominar *registro* todos os assentamentos que impliquem constituição ou transmissão de propriedade ou de direitos reais sobre imóveis.

O memorial de incorporação estabelece as características, as identificações do empreendimento e a estrutura do negócio da incorporação. Na verdade, trata-se de um dossiê do qual devem constar todas as informações e todos os documentos que descrevem e caracterizam o empreendimento aprovado pela municipalidade, dentre eles o título de propriedade do terreno, a cópia do projeto aprovado pelas autoridades competentes etc.

O simples exame dos documentos exigidos pelo registrador para a elaboração do memorial – conformação da futura edificação, plantas de localização das vagas para estacionamento de veículo e dos pavimentos –, permite que se tenha noção clara e exata do negócio a ser realizado.

Dentre os documentos de ajuste do memorial de incorporação estão: a) postulação inicial do proprietário do imóvel e/ou incorporador da qual deverá constar a situação da incorporação, se na totalidade do terreno ou em parte dele; b) se pessoa jurídica, a certidão do contrato social com todos os aditivos; c) memorial de incorporação que comprove o pro-

prietário do terreno e o incorporador e que contenha a descrição do terreno, as características do empreendimento, o custo total da obra e por unidade, e o regime de carência; d) certidão vintenária do imóvel e histórico do título de propriedade; e) declarações do custo total e por unidade da obra, do prazo de carência, da destinação das vagas de garagem, das áreas e frações ideais, da divergência de área entre os constantes do alvará de construção e dos quadros da NBR (em virtude da forma diferenciada de calcular áreas e frações).

Além desses, há outros documentos muito bem definidos no *check list*, parte integrante deste trabalho.

Com o memorial devidamente registrado no Registro de Imóveis competente (art. 32, Lei 4.591/64) o incorporador está autorizado a negociar as unidades autônomas. No entanto, a alienação de unidades sem que o incorporador tenha promovido o arquivamento do memorial não conduz à nulidade ou anulabilidade do contrato de alienação, como reiteradamente têm decidido nossos tribunais.

Portanto, o arquivamento do memorial de incorporação é pré-requisito para oferta pública das unidades integrantes da futura edificação e constitui a gênese da proposta do incorporador.

Aspecto igualmente relevante no processo de memorial de incorporação são as declarações mencionadas que devem ser prestadas pelo incorporador no contexto de seu requerimento ou em separado. Dentre elas ressalte-se o "termo de afetação" (art. 30B, com redação da Medida Provisória 2.221/01).

A afetação é o ato pelo qual o incorporador segrega do seu patrimônio o terreno e as acessões relativas à incorporação, bem como os direitos e as obrigações a ela vinculadas, tornando-as incomunicáveis com os direitos e as obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação que ela tenha criado.

A função da afetação é proteger patrimonialmente os adquirentes, assegurando-lhes meios para prosseguir a obra diretamente, em caso de destituição ou falência do incorporador.

Sob o ponto de vista comercial, o arquivamento do memorial de incorporação no Registro de Imóveis e o termo de afetação da incorporação trarão mais confiança ao adquirente das unidades tanto em relação ao empreendimento quanto à empresa incorporadora.

Documentos obrigatórios que deverão fazer parte do memorial

A Lei 4.591/64 (art. 32, alínea "a" a "p") estabelece a obrigatoriedade de registro da incorporação, antes do lançamento do empreendimento à venda, mediante arquivamento dos documentos, certidões fiscais inerentes ao ato e demais peças que compõem o memorial de incorporação, na forma seguinte.

"a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irreatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;"

Portanto, estão legitimados para promover incorporações o proprietário do terreno e o titular de direitos aquisitivos sobre ele. É fundamental que o incorporador tenha plena disponibilidade sobre o imóvel ou sobre os direitos a ele relativos para que possa requerer o que for necessário para a viabilização e regularização dos projetos, bem como praticar todos os atos essenciais do negócio jurídico realizado, ou seja, transmitir a propriedade do imóvel ou os direitos reais de aquisição sobre o imóvel.

Seja qual for o título de propriedade, de domínio pleno ou de direito real de aquisição, é obrigatório que ele seja registrado no Registro de Imóveis, a fim de que sejam garantidos os princípios de continuidade e legalidade. O de continuidade garante que o terceiro interessado não proprietário somente possa se igualar na condição de incorporador se autorizado por instrumento público que lhe dê poderes específicos para representar o proprietário em todos os procedimentos legais exigidos e pertinentes à formalização do memorial de incorporação.

Nos contratos de *promessa de compra e venda*, a *cessão de direitos aquisitivos* ou a *promessa de cessão* também podem habilitar a pessoa a promover incorporação. Nesse caso, no entanto, é obrigatório que esse título esteja revestido destas peculiaridades:

- que seja irrevogável;
- que não contenha cláusula que impeça sua alienação

em frações ideais;

- que autorize o incorporador, junto ao órgão municipal, a demolir as edificações, bem como a requerer a averbação da demolição no Registro de Imóveis;

- que autorize o incorporador a requerer a averbação de término da edificação, quando concluído o empreendimento; e
- que transmita ao incorporador a posse mansa e pacífica do imóvel.

Devemos observar também que no contrato de promessa de permuta do terreno por unidades a serem construídas no local, o proprietário do terreno aliena um percentual e reserva para si o percentual que representará as unidades futuras.

O art. 39 da Lei 4.591/64 consolida a possibilidade jurídica de promessa de coisa existente (terreno) por coisa futura (unidades imobiliárias por construir), o que foi admitido expressamente pelo Código Civil de 2002 em seu art. 483, *in verbis*:

"Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório".¹

Caso a edificação venha a ser construída em mais de um terreno, é necessário proceder à unificação dos terrenos mediante o remembramento dos títulos de propriedade em atenção ao que dispõe o art. 234 da Lei 6.015/73, ou seja, que os terrenos sejam contíguos e de mesmos proprietários.

"b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;"

As certidões referem-se a débitos fiscais relativamente à União, ao Estado e ao Município, e dizem respeito ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador.

No entanto, o art. 32, § 5º, estabelece que, a eventual existência de ônus fiscais ou reais *não impede o registro do memorial de incorporação*, com exceção dos casos em que eles

1) Revista dos Tribunais. Incorporações imobiliárias. São Paulo, 1984, p. 44.



são impeditivos de alienação. Ao Oficial Registrador cabe exigir que esses ônus constem de todos os documentos de ajuste do memorial de incorporação, além de solicitar também uma certidão narrativa de inteiro teor referente ao ônus apresentados. Dessa forma os adquirentes de boa-fé ficarão cientes de que, mesmo existindo ônus, a alienação das unidades futuras não implicará posteriormente a perda do imóvel.

A apresentação das certidões dos distribuidores criminais visa demonstrar a existência de ação criminal cujo resultado possa refletir sobre o imóvel objeto da incorporação.

A lei não impede a realização de incorporação em imóvel onerado, mas exige que a existência de ônus seja declarada expressamente em qualquer documento de ajuste do memorial de incorporação, com indicação de sua natureza e das condições de sua liberação (art. 37), sob pena de tipificação de contravenção contra a economia popular (art. 66, II).

Feito o registro do memorial de incorporação, é conveniente que se faça uma averbação dando publicidade das certidões positivas que integram os documentos do memorial, mencionando-se a extensão dos ônus com base nas próprias certidões narrativas de inteiro teor.

Imóvel hipotecado

A existência de garantia real sobre o imóvel vinculada ao cumprimento das obrigações decorrentes de empréstimo para o empreendimento não implica nenhum impedimento ao registro; no entanto, é conveniente que o credor hipotecário dê anuência à efetivação do registro no fôlio registral.

Se a garantia real for proveniente de contratos hipotecários ligados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Sistema Hipotecário (SH), Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), cédulas de crédito (industrial, comercial, rural, de exportação) etc., passa a ser obrigatório o *cancelamento ou anuência expressa do credor hipotecário*.

"c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;"

Assim como esse, os demais documentos do memorial de incorporação devem ser apresentados em duas vias com

firma reconhecida do incorporador.

Embora existam opiniões contrárias, entendemos, salvo melhor juízo, que o histórico deva ser apresentado em apartado, desvinculado das demais declarações e postulação inicial, com redação clara e expressa a respeito da realidade do título de domínio aquisitivo.

Considerando que a Lei de Registros Públicos entrou em vigor no dia 1º de janeiro de 1976, existem matrículas que são vintenárias (20 anos), o que desobriga a apresentação de certidão transcrevendo o conteúdo da matrícula. A própria emissão reprográfica com o carimbo de negativa de ônus reais substitui as antigas certidões de transcrições das transmissões, portanto, o histórico deverá transcrever resumidamente o constante da matrícula.

A propósito da certidão vintenária a ser apresentada ao Registro de Imóveis no ingresso do memorial de incorporação, ensina-nos o professor Melhim Namem Chalhub que "o prazo de 20 (vinte) anos se justificava porque era o prazo de prescrição para ações judiciais que visem atingir transmissões da propriedade do terreno. Com o advento do Código Civil de 2002, entretanto, reduziu o prazo prescricional máximo para 10 (dez) anos (art. 205), de modo que é esse novo prazo que deverá prevalecer, a partir da vigência do novo Código Civil".

"d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;"

O projeto de construção aprovado pela municipalidade pode ser apresentado em cópias, em duas vias autenticadas pelo profissional responsável pela obra e pelo incorporador, com as firmas reconhecidas, acompanhado do alvará de construção do qual deverá constar, dentre outros indicativos, o número do processo administrativo, o prazo de validade para construção, a quantidade de pavimentos, a identificação da área de construção e a assinatura dos responsáveis pela municipalidade.

Das cópias do projeto arquitetônico deve constar a seguinte indicação que ateste a autenticação e a autenticidade dos documentos: "*A presente cópia confere como original aprovado e expedido pela municipalidade.*" Os subscritores respondem civil e criminalmente pelas declarações referenciadas.

Da planta de situação deverá constar o quadro de áreas com as características do empreendimento em relação à área

total do térreo, às áreas privativas, às áreas comuns e frações ideais das unidades habitacionais de acordo com as normas da ABNT, por determinação da Lei das Incorporações (art. 53).

“e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;”

Por força do art. 53, o Poder Executivo, mediante o extinto Banco Nacional da Habitação, atribuiu à Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, a incumbência da edição de normas com vistas a estabelecer critérios de cálculo dos custos unitários para execução de orçamento da construção e para avaliação do custo global da obra, assim como modelo de memorial descritivo dos acabamentos, critérios para entrosamento entre cronograma das obras e pagamento das prestações.

Nesses quadros são indicadas a área privativa, a área comum, a área total, a fração ideal de cada unidade autônoma e a participação proporcional de cada uma delas nas partes e coisas de uso comum.

“f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;”

É exigência legal a apresentação da CND do INSS, além das certidões negativas de débito fiscal perante a União, o estado e o município. Se o terreno pertencer a pessoa jurídica distinta do incorporador, ambas devem apresentar os mesmos documentos, valendo essas considerações para a apresentação de todas as demais certidões.

“g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;”

Os quadros da ABNT de I a VIII deverão ser formulados de acordo com o modelo estabelecido no art. 53, IV, da norma legal, sendo expresso nos quadros V a VIII.

“h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 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;”

O orçamento é calculado de acordo com o projeto de construção e à vista dos quadros de áreas e do memorial descritivo. Os valores do orçamento devem apresentar o custo da construção na data do arquivamento do memorial de incorporação no Registro de Imóveis.

Como todos os demais documentos de ajuste do memorial de incorporação, deve ser apresentado em duas vias e assinado pelo profissional responsável pela obra (art. 32, “h”).

“i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;”

A discriminação das frações ideais e sua vinculação às futuras unidades imobiliárias são elementos fundamentais e indispensáveis não só à constituição da propriedade imobiliária pelo regime especial da Lei 4.591/64, bem como é fator que influirá sobre todos os direitos e obrigações dos adquirentes.

Interessante observar que o Código Civil de 2002 dispõe que as alterações devem contar com o voto de 2/3 dos condôminos, e não dos condôminos que representem 2/3 das frações ideais. Essa mesma codificação estabelece quórum com base em proporção diversa à das frações.

As quotas de contribuição dos condôminos para satisfação das despesas comuns são também calculadas com base na fração ideal de suas respectivas unidades (art. 1.336, III, Código Civil 2002; art. 12, § 1º, Lei 4.591/64 admitia que os condôminos estabelecessem proporção diversa da fração ideal).

“j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;”

Como todos os demais documentos de ajuste do memorial de incorporação, a minuta da convenção deve ser apresentada em duas vias assinadas pelo incorporador com firma

reconhecida (Decreto nº 55.815/65, art. 8º).

Com o advento do Código Civil de 2002, a minuta da convenção que retrata a *"escritura (particular ou pública) da Instituição, Especificação, Convenção de Condomínio e Regimento Interno"* passou a determinar normas para os condomínios edilícios na forma do que dispõe os arts. 1.332 a 1.334 do Código.

Concluída a obra, averbada a conclusão do empreendimento e individualizadas as unidades, cabe aos condôminos, em Assembleia Geral, instalar o condomínio de utilização da edificação e aprovar a convenção de condomínio. A critério deles, poderão ser adotadas as mesmas regras da minuta da convenção arquivada como documento de ajuste quando do registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente.

Em regra, cabe ao incorporador elaborar a minuta da convenção de condomínio, uma vez que, em princípio, quando do registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis, não existem adquirentes de fração ideal das futuras unidades. Em razão disso, na primeira assembleia geral os condôminos poderão alterar as condições da convenção e do regimento interno integrante da convenção, agora obrigatórias por força de determinação contida no Código Civil de 2002.

(...)

"m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;"

Exceção à regra, o incorporador autorizado pelo titular do terreno – proprietário, promissário comprador, promissário cessionário de direitos aquisitivos etc. – pode atribuir o encargo da incorporação a um construtor ou a um corretor.

O mandato, por sua vez, deve ser sempre outorgado por instrumento público e especificar expressamente o empreendimento a ser edificado na forma de incorporação imobiliária. Obrigatória a transcrição do disposto no § 4º do art. 35 (§ 1º do art. 31).

"n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);"

É uma questão que versa sobre a viabilidade ou não do empreendimento. Ao registrar o memorial de incorporação,

o incorporador pode fixar um prazo de carência de 180 dias – prazo máximo, desde que não ultrapasse o termo final de validade do registro da incorporação ou de sua revalidação –, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. Em contrapartida, fica obrigado a restituir aos adquirentes de boa-fé o que lhes caiba da fração ideal adquirida de futuras unidades.

"o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos."

Salvo melhor juízo, cabe a instituição financeira idônea esse atestado, de forma excepcionalmente graciosa e de pouca repercussão jurídica legal. No entanto, caso haja alguma irregularidade no procedimento do memorial de incorporação, que venha a prejudicar terceiros adquirentes de boa-fé, a instituição financeira não terá nenhuma responsabilidade com as obrigações de conclusão ou não do empreendimento. O texto do atestado de idoneidade afirma apenas a idoneidade da incorporadora, em princípio, uma excelente correntista na instituição financeira.

"p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos."

Do projeto arquitetônico a ser aprovado pela municipalidade devem constar obrigatoriamente as plantas da localização das vagas de garagem – no térreo, no pilotis ou no subsolo. Elas também devem constar do memorial de incorporação apresentado para arquivamento no Registro de Imóveis. Essas plantas devem identificar, clara e precisamente os números e a quantidade de vagas, numeração essa própria ou coincidente com a dos apartamentos.

Questões de ordem prática que ainda são discutidas pelos oficiais de Registro de Imóveis para o ingresso no fôlio registral

1. Recusa pelo oficial registrador para o registro de escritura pública de venda e compra cuja forma de pagamento será unidade habitacional a ser construída no local

XXXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

do terreno vendido. Exigência do memorial de incorporação concomitante ao registro da escritura.

R – Salvo melhor juízo, essa recusa é totalmente infundada, considerando que não cabe ao registrador interferir na forma de pagamento inerente à aceitação acordada entre as partes contratantes.

Nessa mesma linha de raciocínio estão os professores:
FRANCO, J. Nascimento (1984, p. 30). *Incorporações Imobiliárias*. 2. ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1984;
ARAÚJO, Maria Darlene Braga. *Boletim do Direito Imobiliário*. 2. quin. jun. 2010, p. 39–40.

AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário – teoria geral e negócios imobiliários*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009; p. 621, 25 e 26.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 196-97.

KONNO, Alyne Yumi. *Registro de imóveis: Teoria e prática*. São Paulo: Memória Jurídica, 2007.

2. O registrador recusa o registro de memorial de incorporação imobiliária constituído de dois empreendimentos distintos, com entradas independentes, em matrícula de terreno único, com área total de 9.000 m². Considere-se a seguinte particularidade: a aprovação pela municipalidade foi de condomínios distintos. Tanto no alvará de construção como na planta do projeto arquitetônico ficou identificada a separação das áreas do terreno que cada condomínio iria ocupar, com traçados definidos na planta.

R – Outra questão que, salvo melhor juízo não tem fundamentação legal. O registrador questionou o desmembramento do terreno. Ora, essa é uma questão de bom senso, visto que a municipalidade aprovou o empreendimento separadamente, identificando na planta o terreno que ocuparia cada condomínio, bem como no alvará de construção ficou definida a individualização do condomínio.

Mesmo respeitando opinião contrária, entendo que a municipalidade, ao aprovar o projeto individualizado, autorizou expressamente o desmembramento. No alvará de

construção, a identificação é correta e clara, bem como, no projeto arquitetônico aprovado, é correta e clara a distribuição da área de cada terreno onde seriam edificados os empreendimentos.

Nesse caso sugiro a apreciação dos colegas de como se resolveria esse problema em suas respectivas comarcas.

1º Ofício de Registro de Imóveis	INSTRUÇÃO DE TRABALHO <i>check-list</i>	IT/CL 43-06
	<i>Procedimento manual para registro de incorporação imobiliária</i>	Revisão 00
		Página 9/4

Elaboração Ana Lúcia Pinto	Aprovação Rafael Silveira Lopes	Data 14/07/2010
--------------------------------------	---	---------------------------

Setor: Jurídico (conferência)	Responsável Analista de processos
---	---

Recursos necessários 1. Documentação exigida pela legislação 2. Folha de análise 3. IT/check-list	Manuseio do material 1. Selecionar os processos por ordem de conferência 2. Manter os documentos nas pastas do respectivo processo
---	---

nº do processo:	Data:	C – confere N/C – não confere N/A – não se aplica
------------------------	--------------	---

Descrição de atividades – check-list

		1ª análise		
Nº	Item	C	N/C	N/A
A	Verificar a descrição do imóvel na matrícula. Se o imóvel não for localizável, bem como qualquer inclusão de identificação de lotes, quadras, medidas, área e/ou distância omissos no título primitivo, essas correções só poderão ser efetuadas pelo procedimento de retificação nos termos do art. 225 da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04. (IT 40-08 Procedimento manual para retificação administrativa).			
B	Procedimento padrão de conferência			
C	Iniciar procedimento manual para registro do respectivo processo.			
D	Verificar o número do recibo			

8.5.2	CPF / CGC / CNPJ	9.2.5	Área igual à que conste do requerimento, do memorial e da planta
8.5.3	Logradouro, testada de frente e área total do terreno	9.2.6	Fração ideal no requerimento, no memorial e na planta
8.6	Certidões fiscais (tributo e contribuições federais, estaduais, à União, ao Fórum, à Justiça Federal, ao INSS)	9.2.7	A soma das frações poderá ter seu registro em "%" ou em unidade "1".
8.6.1	Nome completo	9.3	Declaração do custo
8.6.2	CPF / CGC / CNPJ	9.3.1	Total do custo
8.6.3	Validade	9.3.2	Valor unitário
8.7	Certidões dos cartórios de distribuição e protesto (<u>Barros Leal, 2º Ofício, 3º Ofício, Alexandre Rolim, Martins, Araripe, João Machado, Aguiar</u>)	9.3.3	Assinatura do incorporador
8.7.1	Nome completo	9.3.4	Reconhecimento da firma do incorporador
8.7.2	CPF / CGC / CNPJ	9.3.5	A assinatura do engenheiro responsável pela obra
8.7.3	Validade de 90 dias	9.3.6	Reconhecimento da firma do engenheiro responsável pela obra
8.8	Alvará de construção	9.4	Declaração de vagas de estacionamento:
8.8.1	Duas cópias autenticadas do alvará de construção cujo original deverá ficar de posse do incorporador	9.4.1	Numeração
8.8.2	Número do processo	9.4.2	Localização
8.8.3	Data de validade	9.4.3	Assinatura do incorporador
8.8.4	Nome da empresa	9.4.4	Reconhecimento da firma do incorporador
8.8.5	Imóvel, logradouro, área do terreno, área construída e área total do imóvel	9.4.5	Assinatura do engenheiro responsável pela obra
8.8.9	Em caso de alteração, verificar se também foi feita no jogo de planta arquitetônica (quadro de área).	9.4.6	Reconhecimento da firma do engenheiro responsável pela obra
9	Verificar se foram apresentadas as seguintes declarações:	9.5	Declaração que defina a parcela do preço (de acordo com inciso II, art. 39, Lei 4.591/64)
9.1	Divergência de área construída do alvará e quadro NB - 140 (se houver)	9.5.1	Assinatura do incorporador
9.1.2	Assinatura do incorporador	9.5.2	Reconhecimento da firma do incorporador
9.1.3	Reconhecimento da firma do incorporador	9.5.3	Assinatura do engenheiro responsável pela obra
9.1.4	Assinatura do engenheiro responsável pela obra	9.5.4	Reconhecimento da firma do engenheiro responsável pela obra
9.1.5	Reconhecimento da firma do engenheiro responsável pela obra	10	Histórico do título de propriedade dos últimos 20 anos assinado pelo incorporador com firma reconhecida.
9.2	Declaração de área e frações ideais	11	Original da certidão vintenária e sua validade de 90 dias (Prov.01/2003 - CGJ/CE)
9.2.1	Assinatura do incorporador	12	Original da escritura de aquisição do terreno ou cópia autenticada pelo cartório que a lavrou.
9.2.2	O reconhecimento da firma do incorporador	13	Quadros da NBR 12.721, antiga NB - 140 (I ao VIII).
9.2.3	Assinatura do engenheiro responsável pela obra	14	Minuta da futura instituição, especificação e convenção do condomínio.
9.2.4	O reconhecimento da firma do engenheiro responsável pela obra	15	Atestado de idoneidade financeira do incorporador.



- | | |
|------|--|
| 15.1 | Se o proprietário do terreno a ser incorporado for pessoa física e outorgar procuração pública a pessoa jurídica para promoção da incorporação, ambos passam a ser incorporadores. Nesse caso, o atestado de idoneidade financeira deve ser apresentado um em nome da pessoa física e outro em nome da pessoa jurídica. Da mesma forma, as certidões relacionadas devem ter sido emitidas em nome da pessoa física e da pessoa jurídica. |
| 15.2 | Firma reconhecida obrigatória do funcionário da instituição financeira que assina o atestado, bem como anexação da procuração que lhe confere poderes para execução de tal ato. |
| 16 | Jogo de planta arquitetônico devidamente aprovado pelo órgão municipal competente e pelos engenheiros responsáveis (obra, elétrico e hidráulico). Pode ser apresentado em cópia simples desde que autenticado pelo engenheiro responsável pela obra com identificação do CREA e reconhecimento de sua firma. |
| 17 | ART com o devido pagamento |
| 18 | Validade do prazo de carência da incorporação |
| | 1. Análise do título |
| 19 | Sequência correta dos atos do título |
| 20 | Atos devidamente assinados pelo titular à época |
| 21 | Imóvel oriundo de outra zona ou comarca, cujo registro pertença atualmente a esta zona e cuja abertura de matrícula seja oriunda desse ato, solicitar certidão atualizada da zona ou comarca de origem. |
| 22 | Finalizada a solicitação de registro ou averbação, enviar ofício com certidão atualizada em anexo informando a abertura da matrícula no 1º Ofício de Registro de Imóveis. |
| 23 | Se houver ônus reais de garantia na matrícula, necessária a anuência do credor. |
| 24 | Os atos solicitados correspondem ao valor pago? (Cada alteração acrescentada gera acréscimo nos emolumentos. A falta de pagamento gera pendência.) |

Resultado esperado

Conferência e editoração realizados sem erros formais ou materiais.

Ações em caso de anormalidade

Em caso de erro de digitação:

1. Realizar outro ato retificado ou, se possível, imprimi-lo corretament