

ROTEIRO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1) Requerimento para registro:

O instrumento de incorporação deverá relatar o pretendido pelo requerente, além de expressamente requerer o registro da incorporação nos termos do disposto na Lei Federal nº. 4.591/64. Tal requerimento deverá ser subscrito pela incorporadora, através de seu representante legal, reconhecendo-se as firmas por Tabelião.

Caso a incorporadora não seja proprietária do terreno ou promitente compradora ou promitente cessionária de direitos de aquisição, deverá ser apresentada procuração pública outorgada pelos detentores de direitos reais sobre o terreno, com expressos poderes para levar à efeito a incorporação sobre o imóvel.

***Obs:** Caso a incorporadora seja pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias autenticadas de todos os contratos sociais ou o último contrato consolidado, para conferir quais são os representantes legais, bem como a sede da empresa.*

Se a incorporadora (pessoa jurídica) tiver como sócia outra PJ, deverão ser apresentadas cópias autenticadas de todos os contratos sociais ou o último contrato consolidado da mesma.

2) Título de propriedade (artigo 32, "a" da Lei Federal nº. 4.591/64)

Deverá ser apresentada cópia autenticada do respectivo título de aquisição do terreno ou dos direitos à ele relativos devidamente registrado (escritura pública de compra e venda, ou contrato de compromisso de compra e venda, ou contrato de cessão de direitos, ou contrato de promessa de cessão de direitos, ou contrato de compromisso de permuta).

3) Certidões Negativas (artigo 32, "b" da Lei Federal nº. 4.591/64)

3.1. Tributos Federais: Certidão RFB e PGFN, Certificado de Regularidade do FGTS/CRF (CEF) - se for PJ, e da Justiça Federal (3ª Região).

Caso o incorporador seja pessoa física, além da certidão emitida pela RFB e PGFN, deverá ser apresentada declaração, subscrita pelo mesmo, com firma reconhecida, da qual conste que não é responsável pelo recolhimento de contribuições previdenciárias, por não ser empregador, nem produtor rural, bem como não industrializa nem comercializa a adquirentes domiciliados no exterior, nem vende produtos próprios no varejo diretamente ao consumidor.

3.2. Tributos Estaduais: Secretaria da Fazenda Estadual;

3.3. Tributos Municipais: tributos *imobiliários (imóvel)* e tributos *mobiliários (incorporador)*. Caso a sede da empresa esteja localizada em outra Comarca, deverá ser apresentada certidão de tributos mobiliários desta localidade.

Obs: *Se o imóvel tiver sido rural há menos de 05 anos, deverá ser apresentada certidão negativa de imóvel rural (ITR), da Receita Federal.*

3.4. Protesto: deverão ser expedidas pelo período de 5 (cinco) anos (item 215.5, Capítulo XX, das NSCGJ);

3.5. Ações cíveis: deverão ser expedidas pelo período de 10 (dez) anos (item 215.5, Capítulo XX, das NSCGJ). Deverão ser apresentadas também as certidões expedidas pelo cartório distribuidor referente as ações da falência, concordara e recuperações judiciais e extrajudiciais (artigo 81 da Lei Federal nº.11.101/2005).

3.6. Ações criminais: deverão ser expedidas pelo período de 10 (dez) anos (item 215.5, Capítulo XX, das NSCGJ).

3.7. Ônus reais: certidão negativa de ônus do imóvel objeto da incorporação;

3.8. Ações trabalhistas

Obs: *As certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (atuais proprietários e compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador (item 215 do Capítulo XX, das NSCGJ).*

Todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supra mencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses (215.6 das Capítulo XX, das NSCGJ).

Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação (215.3. Capítulo XX, das NSCGJ); a certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas do processo ou por print do andamento da ação (215.4. Capítulo XX, das NSCGJ).

4) Histórico vintenário dos títulos de propriedade (artigo 32, "c" da Lei Federal nº. 4.591/64)

O histórico vintenário deverá relatar o encadeamento sequencial de titularidades jurídicas do imóvel nos últimos vinte (20) anos, subscrito pelo(s) requerente(s) com firma(s) reconhecida(s) e será acompanhado pela respectiva Certidão vintenária do imóvel.

5) Projeto De Construção (artigo 32, "d" da Lei Federal nº. 4.591/64)

Deverá conter a aprovação da Prefeitura e as assinaturas do engenheiro responsável e da incorporadora (se pessoa jurídica de seus representantes legais), com as firmas reconhecidas.

5.1. ART - Anotação de Responsabilidade Técnica: Deverá ser apresentada a respectiva guia ART do engenheiro responsável, devidamente quitada;

5.2. Certidão do CREA: Caso o responsável técnico ou autor do projeto seja pessoa jurídica, deverá ser apresentada Certidão de Registro de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nos termos da legislação vigente.

6) Cálculo das áreas das edificações (artigo 32, "e" da Lei Federal nº. 4.591/64)

O "Cálculo das Áreas das Edificações", conforme padrões estabelecidos pela ABNT.

7) Certidão negativa de débito para com a previdência social (artigo 32, "f" da Lei Federal nº. 4.591/64)

Deverá ser apresentada a CND "quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições" ou declaração, subscrita pelo mesmo, com firma reconhecida, da qual conste que não é responsável pelo recolhimento de contribuições previdenciárias, por não ser empregador, nem produtor rural, bem como não industrializa nem comercializa a adquirentes domiciliados no exterior, nem vende produtos próprios no varejo diretamente ao consumidor, conforme mencionado no item 3.1 acima.

8) Memorial descritivo das especificações da obra (artigo 32, "g" da Lei Federal nº. 4.591/64)

Deverá ser apresentado, além do memorial descritivo resumido da obra, conforme quadro em padrões da ABNT, o memorial descritivo detalhado da obra, especificando os materiais a serem utilizados, a qualidade e padrão destes, desde o início até o acabamento da obra.

9) Avaliação do custo global da obra (artigo 32, "h" da Lei Federal nº. 4.591/64)

A avaliação do custo global da obra deverá ser atualizada, tomando-se por base o custo por metro quadrado, segundo índice do SINDUSCON, mais o valor do terreno, nos moldes do padrão estabelecido pela ABNT (atualizado em no máximo 90 dias).

10) Discriminação das frações ideais do terreno (artigo 32, "i" da Lei Federal nº. 4.591/64)

A discriminação das frações ideais do terreno deverá ser apresentada, também segundo os moldes estabelecidos pela ABNT.

11) Minuta da futura convenção de condomínio (artigo 32, "j" da Lei Federal nº. 4.591/64)

A minuta da futura convenção deverá estar em conformidade com a Lei Federal nº. 4.591/64, especialmente com o disposto no artigo 9º, dela constando todos os itens ali relacionados, o disposto nos artigos 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil, bem como não conter cláusulas ilegais, tais como, autorização para a incorporadora ou imobiliária por ela contratada, afixar propaganda de venda de unidades.

12) Declaração em que se defina a parcela do preço (artigo 32, "l" da Lei Federal nº. 4.591/64)

NO CASO DE PERMUTA DO TERRENO COM UNIDADE(S): Da declaração, a ser assinada pela incorporadora, com firmas reconhecidas, constará o preço do terreno e a identificação das unidades que serão permutadas, assim como o valor de cada uma delas, segundo a avaliação constante do respectivo quadro estabelecido pela ABNT.

Deverá, ainda, constar de todos os documentos de ajuste (artigo 39 da Lei Federal nº. 4.591/64):

I - A parcela que, se houver, será paga em dinheiro.

II - 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.

III - Deverá constar também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

13) Certidão do instrumento público de mandato (artigo 32, "m" da Lei Federal nº. 4.591/64)

Somente no caso em que o incorporador não for proprietário ou promitente-comprador ou cessionário ou promitente-cessionário ou promitente permutante do terreno, e for Construtor ou Corretor de Imóveis.

Neste caso será ele – construtor ou corretor – investido pelo proprietário do terreno, ou promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário, ou promitente permutante, de mandato outorgado por instrumento público onde faça menção expressa à Lei Federal nº. 4.591/64 e com a transcrição do § 4º do artigo 35 da citada lei.

14) Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (artigo 32, "n" da Lei Federal nº. 4.591/64)

"O incorporador poderá fixar, para a efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento" (art. 34 da Lei Federal nº. 4.591/64).

Optando o incorporador pelo citado prazo de carência, deverá apresentar Declaração Expressa em que se fixe o prazo de carência, não podendo tal prazo ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro, ou, se for o caso, de sua revalidação.

Neste caso, é obrigatória a sua menção nos documentos preliminares de ajuste.

O prazo de carência é improrrogável.

15) Atestado de idoneidade financeira (artigo 32, "o" da Lei Federal nº. 4.591/64)

O atestado de idoneidade financeira deverá, preferencialmente, obedecer ao modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça, sendo obrigatório, ao menos, constar o nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel, o nome do empreendimento (item 220 das Capítulos XX, das NSCGJ).

Tal documento deverá ser assinado por representantes da instituição financeira que atestou, apresentando-se cópia autenticada da respectiva procuração, com as firmas dos subscritores reconhecidas.

16) Declaração e plantas elucidativas sobre o nº. de veículos que a garagem comporta (artigo 32, "p" da Lei Federal nº. 4.591/64)

Na declaração sobre o Número de Veículos que a Garagem Comporta, deverá constar o número de vagas existentes, a identificação dessas vagas, sua vinculação ou não à respectiva unidade autônoma. Notando-se que o tipo de vaga (autônoma, acessória ou vinculada) tem influência direta na distribuição das áreas.

17) Contrato padrão (artigo 32, §2º, da Lei Federal nº. 4.591/64)

O Contrato Padrão poderá ser apresentado, em sendo do interesse do requerente. Neste caso deverá ser observada a legislação de regência e o Código de Defesa do Consumidor.

Caso não seja do interesse do requerente o arquivamento em Cartório do mencionado contrato, deverá requerer e declarar expressamente seu desinteresse.

18) GRAPROHAB

Conforme disposto no item 224.3, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no caso do empreendimento se enquadrar em uma das alíneas abaixo, deverá ser apresentado o Certificado de aprovação do GRAPROHAB

- a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;
- b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;
- c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².

19) Das diferentes áreas

Deverá constar das plantas e dos quadros elaborados segundo as normas da ABNT, a correta distribuição das áreas: frações ideais no terreno, áreas de uso exclusivo, áreas de uso comum de divisão proporcional e áreas de uso comum de divisão não proporcional.

20) Condições para o registro da incorporação

1. Não constar da matrícula objeto da incorporação qualquer ônus que impeça o registro da incorporação e de alienação das frações ideais do terreno.

2. O princípio da especialidade objetiva deverá ser observado, ou seja, todos os documentos pertinentes deverão estar em conformidade com a matrícula respectiva. Caso contrário, o registro da incorporação deverá ser precedido de retificação, nos termos do disposto no artigo 213 da Lei Federal nº. 6.015/73.

21) Do regime de afetação (artigos 31-A a 31-F da Lei Federal nº. 4.591/64)

A incorporadora poderá requerer expressamente que o imóvel objeto da incorporação seja submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei Federal nº. 4.591/64.

22) Da qualificação dos documentos

O exame de qualificação será feito no prazo de 15 (quinze) dias da data da apresentação (artigo 32, §6º da Lei Federal nº. 4.591/64) e considerando a regularidade dos documentos apresentados, elencados no artigo 32 da citada lei, e em consonância com o disposto na Seção VIII, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egr. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, assim como com os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e demais normas legais, o registro da incorporação será deferido pelo oficial.

OBSERVAÇÃO: O presente roteiro não tem caráter exaustivo, podendo, na qualificação de cada caso, outras exigências serem formuladas.

MODELO DE ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA:

Ilmo. Sr. Gerente do Banco.....

Agência.....

.....(nome e qualificação da(o)
incorporador(a))

.....
..... *desejando realizar a incorporação que*
objetivará o prédio à Rua
..... n.º nesta cidade de
....., vem solicitar dessa Instituição Bancária, seja-lhe expedido
atestado de idoneidade financeira, na forma do disposto na alínea "o", do artigo 32 da
Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e na alínea "o" do art. 1º do Decreto n.º 55.815
de 08 de março de 1965.

assinatura do incorporador(a)

ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA:

Atest
amos que o solicitante supra, cliente deste Banco desde, não registra mácula
cadastral, tendo cumprido com pontualidade as obrigações assumidas, a par de trazer
experiência em negócios, sendo, portanto, financeiramente idôneo.

Piracicaba,

(assinatura do Banco)
