



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

35. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 32, Lei n. 4.591/64

1 – Requerimento e memorial com firma reconhecida por autenticidade solicitando o registro da incorporação imobiliária, em que conste a qualificação completa do incorporador e do(s) proprietário(s) (CPF/CNPJ, profissão, endereço/sede, estado civil; se casado, com qualificação do (a) esposo (a) e indicação do regime de casamento), bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário (art. 225 da LRP), indicando sua origem (art. 223 da LRP); a caracterização do prédio, com descrição dos pavimentos, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária e respectivas áreas); e, a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

a) se incorporadores forem casados, ambos cônjuges deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento mas, neste caso deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, (c/c art. 32, da Lei n. 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge). Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno que forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão simplificada do registro dos atos constitutivos no órgão competente, devidamente atualizada. Pelo ato constitutivo e respectiva certidão do registro da última alteração contratual (certidão atualizada), será verificada a capacidade do signatário do requerimento;

c) Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro da incorporação deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, declaração de profissão e endereço, acompanhado da certidão de casamento;

2 - Título de propriedade do terreno. Caso o incorporador não seja o proprietário do terreno poderá ser apresentado um título de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, com o consentimento para demolição e construção, **devidamente registrado** (art. 32, a, da Lei 4.591/64);



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- Quem pode ser incorporador? Proprietário, promitente comprador, promitente permutante, procurador ou corretor. Nos quatro últimos casos, deve haver cláusulas específicas no contrato ou na procuração (32, a, e 31, §, 1º, da Lei n. 4591/64);

3- Certidões Negativas, referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

A) FEDERAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- a.1) De Tributos Federais Administrados pela Receita Federal;
- a.2) Relativa à Justiça do Trabalho;
- a.3) Da Justiça Federal (cível e criminal) - OBS: a criminal, somente se pessoa física;
- a.4) Da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

B) ESTADUAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- b.1) Da Fazenda Estadual do domicílio/sede do proprietário e do incorporador e do local do imóvel;
- b.2) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal) do domicílio/sede do proprietário e do incorporador e do local do imóvel;

C) MUNICIPAIS (art. 32, b, da Lei 4.591/64):

- c.1) Relativa ao Imóvel;
- c.2) Relativa a Tributos Diversos do domicílio/sede do proprietário e do incorporador e do local do imóvel;

D) CND do INSS (art. 32, f, da lei 4.591/64):

- d.1) Do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada. Se incorporador e proprietário, pessoas físicas não equiparadas a empresa, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório da Previdência social na qualidade de empregador;

E) REGISTRO DE IMÓVEIS (art. 32, b e c da Lei 4591/64):

- e.1) Negativa de Ônus e Ações;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

e.2) Integrantes do Histórico Vintenário;

F) TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS (art. 32, b, d 4.591/64):

f.1) Negativa de Protesto de Títulos;

OBS.1: As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado;

OBS.2: As certidões forenses abrangerão o período de 10 anos e as de protestos o período de 5 anos.

OBS.3: Se alguma das certidões judiciais for POSITIVA, apresentar: - Certidão narrativa de cada processo (expedida pela Vara respectiva), indicando que não há relação do processo com o imóvel em que será registrada a incorporação; - Cópia autenticada pela Vara da petição inicial de cada ação; - Declaração dos incorporadores, sob responsabilidade civil e criminal, e com firma reconhecida por verdadeira, de que tal(is) ação(ões) [(indicar o(s) nº(s) do(s) processo(s)], não tem referência com o imóvel onde será feita a incorporação e que a(s) ação(ões) não prejudicará(ão) os adquirentes, possuindo o incorporador outros bens e patrimônio para garantir eventual execução.

OBS.4: A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus. (art. 32, § 5.º, Lei 4.591/64).

OBS.5: Quando Pessoa Jurídica: apresentar também as certidões mencionadas em nome de todos os sócios/representantes legais.

OBS.6: Quando Pessoa Jurídica: Devem ser apresentadas certidões de TODAS as ações cíveis, inclusive Falência, Concordata e Recuperação Judicial.

4 - HISTÓRICO VINTENÁRIO dos títulos de propriedade do imóvel, art. 32, "c", da Lei 4.591/64), abrangendo os últimos vinte (20) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros; (apresentar certidão de inteiro teor da matrícula atual dos respectivos registros anteriores até o limite retroativo de 20 anos).

5 - PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário e incorporador, com todas as firmas reconhecidas por autenticidade, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei n. 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT-NBR 12.721):



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

a) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, e, da Lei n. 4.591/64). Sempre será exigida a perfeita correspondência da descrição e da área do imóvel a ser incorporado com as que constarem da matrícula ou transcrição. Caso contrário, será necessária a retificação do imóvel, anteriormente ao registro da incorporação (arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/73);

b) planilhas ABNT-NBT 12.721, que deverá contar com reconhecimento de assinatura por autenticidade do responsável técnico e proprietário/incorporador em todos os quadros;

c) memorial descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da Lei n. 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc (art. 32, g, da Lei n. 4.591/64);

d) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso II artigo 53, da Lei n. 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei n. 4.591/64);

6 - DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei n. 4.591/64) (firmas reconhecidas por autenticidade)

7 - MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (art 9º, da Lei 4591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei 4591/64)

8 - DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, l, da Lei 4.591/64); Se a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverá ser apresentada declaração sobre a parcela que será paga em dinheiro (se houver) e 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 (art. 39 da Lei 4.591/64);

9 - CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO. Quando o incorporador for o construtor - e não o proprietário do terreno, promitente comprador, cessionário deste ou promitente cessionário - apresentar certidão do instrumento público de mandato, com os requisitos do § 1º do art. 31 da Lei n. 4.591/64 em que o proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário outorga poderes ao construtor para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, §1º, c/c art. 32, n, da Lei 4.591/64).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

10 - DECLARAÇÃO expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência de 180 dias, dentro do qual é lícito ao incorporador desistir do empreendimento (art. 32, n da Lei 4.591/64). Caso positivo, ou seja, estando sujeito ao prazo de carência, DEVERÃO ser fixadas as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. (art.34, §1º, Lei 4591/61). De verá contar com firmas reconhecidas por autenticidade.

11 - ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco (5) anos dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei n. 4.591/64);

12 - DECLARAÇÃO, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados a guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, da Lei n. 4.591/64). A declaração deverá contar com as firmas reconhecidas por autenticidade.

13 - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART dos Projetos; ART da Execução e ART das Planilhas de Cálculo NBR/ABNT e seus respectivos comprovantes de pagamento;

14 - CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO), que ficará arquivado Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.591/64;

15- Alvará de Construção fornecido pela Prefeitura Municipal (art. 32, § 10, *in fine*, da Lei n. 4.591/64).

OBS.: a área constante no Alvará de Construção deverá coincidir com a área constante nos demais documentos apresentados (quadro de áreas, projetos, memoriais, etc.)

16 - Se condomínio horizontal de lotes, necessária aprovação municipal (existência de legislação municipal que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento) e anuência da FATMA ou FUNDEMA.

OBSERVAÇÕES FINAIS:

I. Os documentos deverão ser apresentados em duas (2) vias, na ordem estabelecida no art. 32 da Lei n. 4.591/64, com as firmas de seus subscritores reconhecidas por autenticidade. A



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

documentação referida, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro

II. A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas;

III. As certidões deverão ser apresentadas dentro de seu prazo de validade.

IV. As certidões forenses abrangerão dez (10) anos, e as de protestos de títulos, cinco (5) anos.

V. Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

VI. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

VII. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 180 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

VIII. Além dos requisitos do art. 32 da Lei federal no 4.591/64, o registro da incorporação deverá conter:

I – identificação do incorporador;

II – identificação do construtor;

III – especificação do título (memorial de incorporação);

IV – denominação do edifício ou do conjunto de edificações;

V – discriminação e identificação das unidades autônomas;

VI – discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das propriedades comuns;

VII – discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, cujas frações ideais serão expressas sob forma decimal ou ordinária; e,

VIII – indicação do número de veículos que a garagem comporta, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva.