

## EXAME PRÉVIO – REQUISITOS NECESSÁRIOS

### INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

✓	ITEM	TABELA 1 - CRITÉRIOS LEGAIS
	1	<p>REQUERIMENTO para <b>registro</b> da Incorporação imobiliária, realizado pelo incorporador, com qualificação completa, indicando o número da matrícula, assinado com firma reconhecida no Tabelionato de Notas ou digitalmente (conforme art. 2º, Provimento nº 100, CNJ) ou ainda na presença do oficial do Cartório.</p> <p>Caso os proprietários sejam pessoas físicas e os próprios incorporadores, todos devem firmar o requerimento, observando sempre o regime de bens dos que forem casados, se for o caso, anexando fotocópia do documento de identificação de todos, bem como da certidão de casamento ocasionalmente.</p> <p>Pertencendo o imóvel a pessoa jurídica e sendo ela incorporadora, o (s) representante (s) legal (is) deve firmar o requerimento, anexando o último contrato social consolidado e certidão simplificada válida expedidos pela junta comercial competente.</p> <p>Se for representado(s) por procuração, deverá apresentar cópia autenticada da procuração e cópia simples do documento do procurador</p> <p>MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, firmado pelo incorporador e pelo técnico responsável, com qualificação completa.</p> <p>Caso os proprietários sejam pessoas físicas e os próprios incorporadores, todos devem assinar o memorial, observando sempre o regime de bens dos que forem casados, se for o caso, anexando fotocópia do documento de identificação de todos, bem como da certidão de casamento ocasionalmente.</p> <p>Pertencendo o imóvel a pessoa jurídica e sendo ela incorporadora, o (s) representante (s) legal (is) deve firmar o requerimento, anexando o último contrato social consolidado e certidão simplificada válida expedidos pela junta comercial competente.</p> <p>Se for representado(s) por procuração, deverá apresentar cópia autenticada da procuração e cópia simples do documento do procurador, observando ainda o que dispõe o art. 31, §1º c/c art. 32 da Lei nº 4.591/64, bem como o art. 35, §4º da referida lei.</p> <p>Referido memorial deve conter as assinaturas devidamente reconhecidas por tabelião de notas ou assinadas eletronicamente, neste último, apresentar também a via digital para conferência das assinaturas eletrônicas. O referido memorial pode ser firmado por instrumento público ou particular. Caso seja particular, todas as partes do negócio jurídico (incorporadores e técnico) devem rubricar as páginas do instrumento.</p> <p>O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração), denominação do edifício; definição sobre o prazo de carência e, quando fixado, seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento; custo global da construção e custos de cada unidade autônoma, incluindo sua fração ideal do terreno, divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão, declaração de vaga de garagem e a declaração definindo o preço de que trata o art. 39, II, da referida lei, se for o caso.</p>
	2	

## EXAME PRÉVIO – REQUISITOS NECESSÁRIOS

	<p>As declarações constantes do art. 32 da Lei 4.591/64 podem ser apresentadas de maneira apartada ou no corpo aludido memorial.</p> <p>CERTIDOES NEGATIVAS de impostos federais, estaduais e municipais, em nome dos proprietários do imóvel.</p>
3	<p>Caso os proprietários sejam pessoas jurídicas, apresentar as referidas certidões em nome do representante legal. Observando ainda que, se os sócios da empresa proprietária são outras pessoas jurídicas, apresentar as referidas certidões em nome destas também.</p>
4	<p>CERTIDÕES NEGATIVAS de protesto de títulos expedidas por todos os Cartórios de Notas e Protestos da comarca de situação dos domicílios atuais do proprietário e do incorporador, bem como do 1º e 2º Cartório de Notas e Protestos desta Comarca.</p> <p>Caso os proprietários sejam pessoas jurídicas, apresentar as referidas certidões em nome do representante legal. Observando ainda que, se os sócios da empresa proprietária são outras pessoas jurídicas, apresentar as referidas certidões em nome destas também.</p>
5	<p>CERTIDÃO NEGATIVA de Ações Cíveis e Criminais, expedidas pelas esferas estadual e federal, inclusive de ações trabalhistas (TST), nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e nesta circunscrição.</p> <p>Havendo certidões positivas, apresentar nesta serventia certidão de objeto e pé, ou ainda impressão do andamento do processo contendo sua identificação.</p>
6	<p>CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR do imóvel, expedida nos últimos trinta dias pelo Registro de Imóveis competente.</p>
7	<p>HISTÓRICO dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de CERTIDÃO VINTENÁRIA dos respectivos registros;</p>
8	<p>PROJETO ARQUITETÔNICO COMPLETO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE, no original ou em cópia autêntica, devidamente assinado pelo profissional responsável e pelos proprietários ou seus representantes legais, com firmas reconhecidas em cartório de notas. Caso o referido projeto esteja disponível no banco de dados digital do Município, podendo ser validado por QR Code ou por qualquer outro código de validação, fica dispensado o recolhimento das referidas assinaturas.</p> <p>Referido projeto, caso trata – se de condomínio edilício de casas/apartamentos térreos, deve observar os art.s 59 e seguintes da Lei Municipal nº 925, de 28.11.2006.</p>
9	<p>QUADROS DA NBR 12.721:2006 Quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas por tabelião de notas, ou assinadas eletronicamente, neste último, apresentar também a via digital para conferência das assinaturas eletrônicas, observando o art. 54, §3º da Lei nº 4591/64.</p>
10	<p>DOCUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART/RRT) referente ao projeto arquitetônico e a elaboração dos quadros.</p>

## EXAME PRÉVIO – REQUISITOS NECESSÁRIOS

	11	“ALVARÁ” referente ao empreendimento, apresentado no original, fotocópia autêntica ou cópia assinada eletronicamente.
	12	MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário, elaborada conforme preconiza as arts. 1.331, §1º, e 1.333 do Código Civil e art. 9º da Lei nº 4.591/64.
<b>OBSERVAÇÕES:</b>		<p>BASE LEGAL: Código Civil e Lei Federal nº 4591/64.</p> <p>Caso haja a necessidade de alteração ou retificação da nomenclatura e/ou características do imóvel, bem como remembramento, desdobramento ou qualquer averbação para adequar o imóvel ao empreendimento, este deve ser feito antecipadamente. Nesse mesmo sentido, havendo qualquer alteração ou retificação a ser praticada referente a qualificação dos proprietários, este também deve ser feito com antecedência.</p> <p>Podem ser apresentadas 2 vias dos documentos necessários para os atos, podendo ser devolvido uma das vias ao apresentante após o registro.</p> <p>Nos termos do art. 32 § 9º, da Lei nº 4591/64, o Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p do art. 32 referido diploma legal, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.</p>

**OBS.: Após a análise dos documentos pelo setor de atendimento/exame desta Serventia, poderão ser exigidos documentos complementares, em razão das peculiaridades de cada caso.**

CIENTE DA FALTA DOS DOCUMENTOS NÃO ASSINALADOS: \_\_\_\_\_

EM: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_