



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG

LISTA DE DOCUMENTOS

– INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA –

- 1. Memorial de incorporação assinado pelo incorporador, em duas vias, sendo uma delas com firma reconhecida;**

Se pessoas físicas: se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento.

Se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei nº 4.591/1964, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores.

Se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento.

O memorial deve conter de forma expressa a qual regime está submetida a incorporação (preço global, empreitada ou administração).

- 2. Título de propriedade do terreno (escritura pública ou documento equivalente, em original ou cópia autenticada);**

Será aceito também, escritura pública de promessa irrevogável e irrevogável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado (art. 32, “a”, da Lei nº 4.591/1964).

- 3. Certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais;**

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

4. Certidões de feitos da Justiça Federal e Justiça Estadual;

- Do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal;
- Do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual;
- Dos Juizados Especiais Federais;
- Dos Juizados Especiais Estaduais;
- De ações trabalhistas da Justiça do Trabalho.

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

As certidões de débitos trabalhistas serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho– TST.

Caso as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho sejam positivas, deverá ser apresentada certidão esclarecedora dos fatos do processo ou histórico de tramitação extraída dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais em que conste, no mínimo, a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa.

5. Certidão Negativa de Débitos federais relativa à construção – INSS;

Do proprietário do terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada.

Não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório, na qualidade de empregador, nem a ele equiparado.

Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios.

6. Certidões de Protesto de Títulos;

Certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos.

Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador. Em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes à pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios. Serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

7. Certidões do imóvel;

Certidão de inteiro teor; negativa de ônus reais e negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis.

8. Certidão vintenária do imóvel;

Anexar certidões integrais dos respectivos registros (mencionar somente os atos translativos e eventuais ônus).

9. Projeto arquitetônico da construção;

Projeto Arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou em cópia autenticada; em caso de aprovação de projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo.

O projeto deverá ser assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

10. Quadros da NBR 12.721/2006;

Folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas Reconhecidas.

ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros.

Os quadros III e IV-A devem estar atualizados.

Os orçamentos ou estimativas baseadas nos custos unitários só poderão ser considerados atualizados, em certo mês se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores (art. 54, § 3º Lei 4.591/64).

A responsabilidade pelos cálculos é exclusiva do profissional, sendo que o Oficial deverá conferir tais documentos apenas no aspecto formal.

11. Alvará de licença para construção;

O Alvará será emitido pelo órgão próprio do município.

Deverá estar com o prazo de validade vigente.

12. Atestado de idoneidade financeira;

Em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação.

13. Contrato-padrão;

Facultativamente, que ficará arquivado na serventia.

14. Declaração de vagas de garagem;

A declaração de vagas de garagem deve ser acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, com assinatura do profissional habilitado.

Tal declaração é dispensável caso já conste essas informações do projeto aprovado ou no memorial de incorporação.

15. Declaração em que se defina a parcela de preço de que trata o artigo 39, II, da Lei 4.591/64;

Trata-se de uma declaração do incorporador em que se defina 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. 32, I, e 39 I e II da Lei nº 4.591/1964).

Tal declaração é necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída.

Se houve permuta parcial, deverá discriminar também a parcela que, se houver, será paga em dinheiro.

Tal declaração deve ser subscrita pelo incorporador e pelo profissional habilitado.

16. Certidão de instrumento público de mandato, se houver;

Quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno.

17. Declaração de prazo de carência;

Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias.

Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.

Obs. 1: Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei: a) o registro da instituição e da convenção de condomínio; b) a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.

Obs. 2) Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

Observação.: poderão surgir exigências para apresentação de documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.