

FUNDAMENTAÇÕES PARA CHECKLIST¹ – NATUREZA: INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO (13)

Requerimento da Incorporadora	<p>Deve ser apresentado requerimento pelo Incorporador, tendo em vista o que disciplina o Princípio Registral da Instância, bem como determinam os artigos 13 - inciso II, e 221 - inciso II da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73:</p> <p>Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;</p> <p>Art. 221 - Somente são admitidos registro: II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;</p>
Contrato de Consolidação Social	<p>Deve ser apresentado o Contrato Social Consolidado do Incorporador, a teor do que determina o inciso I, alínea 'b' do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: I - (<i>omissis</i>) b) se o incorporador for pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia reprográfica autenticada do contrato social devidamente registrado na Junta Comercial, na serventia de registro civil das pessoas jurídicas ou outro órgão competente, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado, inclusive para verificação da capacidade dos signatários do requerimento.</p>
Certidão Simplificada atualizada (30 dias)	<p>Deve ser apresentada a Certidão Simplificada em nome da Incorporadora, atualizada, no prazo de vigência de 30 dias, a teor do que determina o inciso I, alínea 'b' do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do</p>

¹ Checklist elaborado e enviado pela Serventia, sem sugestão ou interferência desta assessoria quanto as exigências, inserindo apenas as fundamentações.

	<p>memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: I - <i>(omissis)</i></p> <p>b) se o incorporador for pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia reprográfica autenticada do contrato social devidamente registrado na Junta Comercial, na serventia de registro civil das pessoas jurídicas ou outro órgão competente, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado, inclusive para verificação da capacidade dos signatários do requerimento.</p>
<p>RG/CPF do(s) representante(s)</p>	<p>Devem ser apresentadas cópias autenticadas do RG e CPF dos representantes do Incorporador, a teor, e por analogia, ao que consta do artigo 306 – inciso III (com a determinação normativa do artigo 782) do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes informações:</p> <p>III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;</p> <p>Art. 782. Quando se tratar de instrumento particular, a confirmação de procedência e validade da procuração, quando houver, e a exigência de apresentação de documentos de qualificação das partes e verificação de sua autenticidade deverão ser realizadas pelo registrador de imóveis, sendo devidamente arquivado.</p>
<p>Certificado de FGTS</p>	<p>Deve ser apresentada a Certidão relativa ao Certificado de regularidade de FGTS, a teor do que disciplina o artigo 1.222 do Código de</p>

	<p>Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964:</p> <p>III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:</p> <p>a) certidões federais:</p> <p>5) relativa ao certificado de regularidade de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, se pessoa jurídica ou equiparada;</p>
<p>Certidão de Teor e Ônus, Filiação, Ações Reais</p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Inteiro Teor e ônus, Filiação Dominial e de Ações Reais em relação a matrícula objeto da incorporação, conforme determina o artigo 32, alíneas 'b' e 'c' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), e nos termos do que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64:</p> <p>Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:</p> <p>b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p> <p>c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;</p> <p>CNGCE/MT:</p> <p>Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964:</p> <p>III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:</p> <p>e) registro de imóveis: certidão vintenária negativa de ônus e ações.</p> <p>IV - histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel, nos termos da alínea "c" do art. 32 da Lei n. 4.591/1964, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de</p>

<p>Cert. Federal, Estadual, Municipal, Imobiliária</p>	<p>certidões integrais dos respectivos registros;</p> <p>Devem ser apresentadas as certidões Federal, Estadual e Municipal, conforme determina o artigo 32, alínea 'b' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), e nos termos do que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador: a) certidões federais: 1) conjunta de tributos federais administrados pela Receita Federal e da Dívida Ativa da União; 4) de quitação de débitos patrimoniais, emitida pela Delegacia da Secretaria do Patrimônio da União, quando se tratar de imóvel de Marinha; b) certidões estaduais: 1) da Fazenda estadual; 2) da Justiça Estadual, cível, execuções e criminal da pessoa física; c) certidões municipais: 1) relativa ao imóvel; 2) relativa a tributos diversos.</p>
<p>Cert. Trabalhista, Ações Trabalhista, Protesto</p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Ações Trabalhista e de Protesto, conforme determina o artigo 32, alínea 'b' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), e nos termos do que consta do artigo 1.222, 1.223 e 1.224 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis,</p>

	<p>os seguintes documentos:</p> <p>b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador: a) certidões federais: 2) da Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada; f) tabelionatos de protesto de títulos: negativa de protesto de títulos; § 4º As certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos e as de protestos de títulos, 5 (cinco) anos. § 5º As certidões positivas do distribuidor forense serão narrativas e complementadas com a do juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação.</p> <p>Art. 1.223. Sendo o incorporador pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais.</p> <p>Art. 1.224. Todas as certidões que devem acompanhar o memorial de incorporação, 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.</p>
<p>Cert. Ações e Exec. Cíveis e Penais da Just. Estadual e Federal</p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Ações e Execuções Cíveis e Penais da Justiça Estadual e Federal, conforme determina o artigo 32, alínea 'b' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), e nos termos do que consta do artigo 1.222, 1.223 e 1.224 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado,</p>

	<p>no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:</p> <p>b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964:</p> <p>III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:</p> <p>a) certidões federais: 3) da Justiça Federal, cível e criminal da pessoa física.</p> <p>b) certidões estaduais: 2) da Justiça Estadual, cível, execuções e criminal da pessoa física.</p> <p>§ 4º As certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos e as de protestos de títulos, 5 (cinco) anos.</p> <p>§ 5º As certidões positivas do distribuidor forense serão narrativas e complementadas com a do juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação.</p> <p>Art. 1.223. Sendo o incorporador pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais.</p> <p>Art. 1.224. Todas as certidões que devem acompanhar o memorial de incorporação, 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.</p>
<p>Cert. Falência e Concordata</p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Ações Cíveis Estaduais – especificamente ou que englobem Ações de Falência e Concordata, com fundamento no artigo 32, alínea ‘b’ da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), e nos termos do que consta do artigo 1.222, 1.223 e 1.224 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64:</p>

	<p>Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:</p> <p>b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p> <p>CNGCE/MT:</p> <p>Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964:</p> <p>III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:</p> <p>b) certidões estaduais: 2) da Justiça Estadual, cível, execuções e criminal da pessoa física.</p> <p>§ 4º As certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos e as de protestos de títulos, 5 (cinco) anos.</p> <p>§ 5º As certidões positivas do distribuidor forense serão narrativas e complementadas com a do juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação.</p> <p>Art. 1.223. Sendo o incorporador pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais.</p> <p>Art. 1.224. Todas as certidões que devem acompanhar o memorial de incorporação, 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.</p>
<p>Atestado de Idoneidade Financeira</p>	<p>Deve ser apresentado Atestado de idoneidade Financeira do Loteador, com fundamento no artigo 32, alínea 'o' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), e nos termos do que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64:</p> <p>Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado,</p>

	<p>no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:</p> <p>o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: XIV - atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade.</p>
<p>Alvará de Obras</p>	<p>Deve ser apresentado o alvará de obras – documento comprobatório de aprovação do projeto, emitido pela Prefeitura Municipal, nos termos do artigo 32, alínea ‘d’ da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes. § 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: V - documento comprobatório da aprovação do projeto arquitetônico de construção perante a municipalidade, com as respectivas plantas ou cópias das plantas, autenticadas pelo responsável técnico, acompanhadas da licença de construção e da descrição do empreendimento, nas quais deverão constar as</p>

	<p>assinaturas dos proprietários, incorporador e responsável técnico, todos com firma reconhecida, observando o prazo de validade, em conformidade com a legislação municipal;</p>
ART/RRT/TRT	<p>Deve ser apresentada a anotação, registro ou trabalho de responsabilidade técnica emitido pelo profissional responsável pelos trabalhos, devidamente quitado, em conformidade ao que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: XVI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART relativa ao projeto de construção;</p>
Quadro do Cálculo das áreas	<p>Deve ser apresentado o quadro de cálculo das áreas objeto do projeto de Incorporação, conforme exigências contidas no artigo 32, alínea 'e' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: e) 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.</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: VI - 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.</p>
Contrato de Compromisso de C/V	<p>Deve ser apresentado o contrato padrão, nos termos do que consta do artigo 32, alínea 'a' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o</p>

	<p>condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, 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;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: XVII - contrato-padrão, que ficará arquivado no registro de imóveis, conforme previsto nos §§ 3º e 4º do art. 67 da Lei n. 4.591/1964, sendo sua apresentação facultativa.</p>
<p>Licença Prévia, de Instalação e de Localização</p>	<p>Deve ser apresentada a Licença de Instalação emitida pela FEMA, nos termos do que determina, por analogia, o artigo 22 da Lei Complementar Estadual nº 38/1995, que dispõe sobre o Código Estadual do Meio Ambiente: Art. 22 Os cartórios de registro de imóveis deverão exigir a apresentação da Licença de Instalação, emitida pela FEMA, antes de efetuar o registro de loteamento.</p> <p>OBS: VERIFICAR SE É ESSA ESPECIE DE LICENÇA QUE SE REFEREM. NÃO HÁ FUNDAMENTO NA LEI DE INCORPORAÇÃO E NO CNGCE, PARA EXIGIR ESSA LICENÇA EM INCORPORAÇÕES.</p>
<p>Planta com o projeto aprovado</p>	<p>Deve ser apresentada a planta, com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos do artigo 32, alínea 'd' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 e 1.232 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p>

	<p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes. § 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: V - documento comprobatório da aprovação do projeto arquitetônico de construção perante a municipalidade, com as respectivas plantas ou cópias das plantas, autenticadas pelo responsável técnico, acompanhadas da licença de construção e da descrição do empreendimento, nas quais deverão constar as assinaturas dos proprietários, incorporador e responsável técnico, todos com firma reconhecida, observando o prazo de validade, em conformidade com a legislação municipal;</p> <p>Art. 1.232. Não poderá o cartório registrar pedido de incorporação sem que o apresentante exiba planta ou croqui dos espaços destinados à guarda de veículos, exceto nos casos de regularização previstos em legislação própria.</p>
<p>Memorial Descritivo da Incorporação</p>	<p>Deve ser apresentado o memorial descritivo do projeto de Incorporação, nos termos do artigo 32, alínea 'g' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 e 1.232 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: g) memorial descritivo das especificações da obra</p>

	<p>projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964:</p> <p>I - memorial e requerimento em que constem a qualificação completa do incorporador e do proprietário, nos casos previstos no § 1º do art. 31 da Lei n. 4.591/1964, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel, conforme consta do registro imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas, com área privativa, área comum e fração ideal da unidade, e a indicação das áreas de uso comum do empreendimento, observando-se o seguinte: (...)</p> <p>VII - memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei n. 4.591/1964 (quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT-NBE n. 12721), com a descrição de todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos e acessos.</p>
<p>Avaliação do Custo global da obra</p>	<p>Deve ser apresentada a avaliação do custo global da obra, conforme determina o artigo 32, alínea 'h' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 e 1.232 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:</p> <p>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;</p>

	<p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: VIII - avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do art. 53 da Lei n. 4.591/1964, com base nos custos unitários referidos no art. 54 desta mesma lei, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;</p>
<p>Declaração de reserva de quota-parte</p>	<p>Deve ser apresentada a declaração de reserva da quota parte, conforme determina o artigo 39, inciso II da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias):</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste: 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.</p>
<p>Declaração de Público Mandato</p>	<p>Deve ser apresentada a declaração de público mandato, a teor do que disciplina o artigo 32, alínea 'm' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 e 1.232 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31.</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes</p>

	<p>documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964:</p> <p>XII - certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário, outorgando poderes ao incorporador para a alienação de frações ideais do terreno, quando for o caso.</p>
<p>Declaração de prazo de carência</p>	<p>Deve ser apresentada a declaração de prazo de carência, a teor do que disciplina o artigo 32, alínea 'n' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 e 1.232 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34).</p> <p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: XIII - declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias;</p>
<p>Declaração de vaga de garagem</p>	<p>Deve ser apresentada declaração de vaga de garagem, a teor do que disciplina o artigo 32, alínea 'p' da Lei Federal 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), bem como em conformidade ao que consta do artigo 1.222 e 1.232 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, a saber:</p> <p>Lei Federal 4.591/64: Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.</p>

	<p>CNGCE/MT: Art. 1.222. Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos seguintes documentos, conforme exigido no art. 32 da Lei n. 4.591/1964: XV - declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes estão ou não vinculados aos apartamentos.</p>
<p>CD/Pendrive</p>	<p>Devem ser apresentados todos os trabalhos técnicos e quadros em mídia digital, para conferência e arquivamento, a teor do que consta, por analogia, ao que consta do artigo 1.085 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e do rol ali mencionado, que também exigem trabalhos técnicos no procedimento:</p> <p>Art. 1.085. A averbação de georreferenciamento será feita pelo oficial do registro de imóveis desde que o interessado requeira por escrito e de forma fundamentada e que o pedido esteja instruído com os documentos elencados no rol taxativo estabelecido pela CGJ/TJMT, conforme Modelo 2, disponibilizado no final deste Código.</p> <p>Rol: Item VI:</p> <p>“VI - Planta, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, com a taxa do Crea quitada (todos impressos e em mídia digital), em 02 (duas) vias.”</p>

POR: DANIELA FERNANDES