

## **MODELO**

### MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Modelo a ser usado para requerer o registro da incorporação. Seguir a documentação relacionada na Lista de Documentos para Incorporação, bem como as observações.

Trata-se apenas de um modelo. Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

É obrigatório o registro da incorporação quando for negociar unidades autônomas antes do término da construção, sob pena de responder o incorporador/construtor/corretor por crime contra a economia popular nos termos do art. 65 da Lei 4.591/64.

**Ilmo. Sr. Registrador**  
**Cartório de Registro de Imóveis**  
**Comarca de Belo Horizonte – Minas Gerais.**

Construtora São Judas Tadeu Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, Rua General Osório, 1.426, sala 100, centro, CEP 30.000-000, inscrita no CNPJ sob no 07.547.738/0001-48, vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seus sócios administradores, ao final assinados, requerer, de acordo com o que dispõe a Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e posteriores alterações, o registro da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

### **OBSERVAÇÕES :**

**!** *Se pessoa física: 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;*

### **1. DO TERRENO**

Lote 10, do quarteirão 45, do Bairro dos Buritis, com área de 450,00m<sup>2</sup>, de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marechal Deodoro; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 09; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18; 5,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18, de acordo com a planta CP 273-002-M, aprovada em 18/06/1985, sendo atribuído ao imóvel o número [nº cadastral].

## **2.** DO HISTÓRICO VINTENÁRIO

O terreno descrito no item I tem o histórico vintenário com o teor seguinte:

**2.1)** Construtora São Judas Tadeu Ltda. teve o imóvel integralizado ao seu capital por Sérgio Silva e sua esposa Lisiane Brezolin Silva, casados, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e por Tiago Silva, solteiro, através do documento de Alteração Contratual, datado de 05 de abril de 2006, registrado na Junta Comercial do Estado do Minas Gerais, sob no 2708295, protocolo 06/111255-0, de 05 de junho de 2006, empresa 43 2 0539466 9, registrado no 1º Ofício Registral Imobiliário desta cidade, em 19 de julho de 2006, sob no 5 (cinco), na matrícula 37.844, livro 02 de registro geral;

**2.2)** Sérgio Silva, casado, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Lisiane Brezolin Silva e Tiago Silva, solteiro, adquiriram o imóvel, por compra, da Locadora Silva Ltda., através da Escritura Pública, lavrada em 16 de maio de 2006, pelo 2º Tabelionato desta cidade, registrada, no 1º Ofício Imobiliário local, em 19 de maio de 2006, sob no 4, na matrícula 37.844, livro 02 de Registro Geral;

**2.3)** Locadora Silva Ltda. adquiriu o imóvel quando da cisão da empresa Paulo Antonio Silva & Cia. Ltda., através da Escritura Pública lavrada em 27 de agosto de 1987 e certidão da mesma extraída em 16 de novembro de 1987, ambas pelo 2º Tabelionato desta cidade, registradas, no 1º Ofício Imobiliário local, em 25 de novembro de 1987, sob nº 3, na matrícula 37.884, livro 02 de Registro Geral; e,

**2.4)** Paulo Antonio Silva & Cia. Ltda. teve o imóvel incorporado ao seu patrimônio pela empresa Comercial de Cereais Silva Ltda., através da Escritura Pública de Constituição de Sociedade, datada de 08 de novembro de 1985 e das Escrituras Públicas de Retificação e Ratificação, datadas de 12 de dezembro de 1985 e de 07 de março de 1986, todas do 2º Tabelionato desta cidade, registradas, no 1º Ofício Imobiliário local, em 17 de junho de 1986, sob nº 2, na matrícula 37.844, livro 02 de Registro Geral.

O *jus-in-re* do imóvel, em seu tempo previsto por lei, está perfeitamente historiado, conforme comprova a anexa certidão da matrícula que contém os relacionados registros.

## **3.** DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE ÔNUS

O terreno onde se assentará a construção do prédio, objeto deste empreendimento, se encontra livre de todas e quaisquer restrições ou gravames, como de igual forma quanto à incorporadora, que declara não existir ônus real bem como ações reais ou pessoais reipersecutórias, com base neste imóvel, sem o registro no Ofício Imobiliário competente.

### **OBSERVAÇÃO :**

**!** *Mencionar eventuais ônus, inclusive servidões, se houver.*

#### **4. DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO**

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir um prédio, com finalidade residencial [ou comercial ou mista], que será denominado “Solar do Sol” e estará situado nesta cidade, na esquina da Avenida União com a rua Capitão Eleutério.

#### **5. REGIME DA INCORPORAÇÃO**

##### **OBSERVAÇÃO:**

**!** A incorporadora poderá utilizar um dos 3 regimes de incorporação abaixo descritos, não sendo possível a utilização de mais de um deles no mesmo empreendimento. Ao enquadrar em 1 dos regimes excluir os demais.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE EMPREITADA**, na forma dos arts. 55 a 57 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por empreitada em valores preestabelecidos, podendo ser reajustável por índices previamente determinados, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o risco da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE ADMINISTRAÇÃO**, na forma dos arts. 58 a 62 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por administração “**a preço de custo**”, conforme valores estimados, assumindo os adquirentes a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da construção que vier a ser apurado ao longo da obra, até a conclusão.

#### **6. PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS**

Fica estabelecido o prazo de [nº meses] meses para a conclusão das obras programadas, com início em [data início] e término em [data término], ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

#### **7. PRAZO DE CARÊNCIA**

No prazo de carência de [nº dias] fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento [citar, se for o caso, outras condições que autorizarão a desistência],

devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

#### **OBSERVAÇÃO:**

**!** *A incorporadora pode renunciar ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64. Neste caso, o texto acima deve ser substituído pelo seguinte:*

*“A Incorporadora renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, considerando-se, portanto, a incorporação concretizada, para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64”.*

### **8. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO**

Será constituído por um (01) bloco arquitetônico, composto por onze (11) pavimentos um (01) subsolo, um (01) térreo e dez (10) aéreos), mais a casa de máquina do elevador e o reservatório de água superior. O prédio conterà um total de trinta e uma (61) unidades autônomas (trinta (30) vagas de garagem, uma (01) loja e trinta (30) apartamentos).

As fundações serão em estacas de concreto. Haverá vigas de fundação e de baldrame, esta última será impermeabilizada. A estrutura será constituída de pilares, vigas e lajes de concreto armado. Nas paredes, serão utilizados tijolos cerâmicos furados. Nas alvenarias da escada enclausurada, serão utilizados tijolos maciços ou blocos de concreto. Para cobrir o prédio serão utilizadas chapas onduladas de cimento amianto, fixadas em estrutura de madeira. O andar térreo ou primeiro pavimento será composto por uma (01) loja; hall social; parte do poço do elevador; escada que une este ao pavimento superior; compartimento destinado ao reservatório d'água; compartimento destinado a depósito de lixo; compartimento destinado à instalação dos medidores de consumo de energia elétrica; e, compartimento destinado à central de gás. Cada um dos pavimentos tipo, em número de dez (10), compreendidos desde o primeiro andar ou segundo pavimento até o décimo andar ou décimo primeiro pavimento, será composto por escada que une o pavimento respectivo ao pavimento superior; parte do poço do elevador; circulação, de uso comum; e, três (03) apartamentos. Acima do décimo andar ou décimo primeiro pavimento estará localizado o compartimento para instalação da máquina que movimenta o elevador; e, acima deste compartimento, estará localizado o reservatório d'água elevado, cujo acesso se dá por escada tipo marinho através de alçapão.

### **9. DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS**

A obra está projetada para ter a área global de [área] m<sup>2</sup>, sendo [área] m<sup>2</sup> de área de uso comum de divisão não proporcional e [área] m<sup>2</sup> de área privativa.

### **10. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

As unidades de uso privativo [vagas, loja e apartamentos] que, juntamente com as partes de uso comum, formarão o condomínio, são aquelas discriminadas no quadro IV-B da NBR 12.721/2006 e instrumento de instituição de condomínio.

Demais especificações são as constantes do projeto arquitetônico aprovado e dos quadros da NBR 12.721/2006, apresentados.

#### **11. DAS COISAS DE USO COMUM**

Constituirão coisas e dependências de uso e serventia comum no empreendimento, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas, aquelas mencionadas no instrumento de instituição de condomínio.

#### **12. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O valor total do empreendimento é de R\$ [valor], sendo o valor da construção de R\$ [valor], e valor do lote R\$ [valor].

#### **OBSERVAÇÃO :**

**!** O valor do empreendimento constitui-se na soma do valor da construção (quadros III da NBR 12.721/2006 atualizado) mais o valor do terreno (conforme guias de IPTU ou o valor de aquisição, o que for maior).

#### **13. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE**

Valor da construção de cada uma das vagas – R\$ [valor].

Valor da construção da loja – R\$ [valor].

Valor da construção de cada um dos apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 e 1101 – R\$ [valor].

Valor da construção de cada um dos apartamentos 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002 e 1102 – R\$ [valor].

Valor da construção de cada um dos apartamentos 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003 e 1103 – R\$ [valor].

#### **OBSERVAÇÃO :**

**!** O valor de construção de cada unidade é o resultado que será obtido com a multiplicação do valor de construção do empreendimento pela fração ideal.

#### **14. DO VALOR DO TERRENO**

O terreno tem o valor de R\$ [valor].

#### **15. DO VALOR DA FRAÇÃO DE TERRENO PERTENCENTE A CADA UMA DAS UNIDADES**

O valor do terreno foi distribuído entre as unidades de uso privativo (vagas, loja e apartamentos), de acordo com o coeficiente de proporcionalidade de cada uma, como segue:

valor da fração de terreno pertencente às vagas – R\$ [valor];

valor da fração de terreno pertencente à loja – R\$ [valor]

valor da fração de terreno pertencente a cada um dos apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001 e 1101 – R\$ [valor]

valor da fração de terreno pertencente a cada um dos apartamentos 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002 e 1102 – R\$ [valor]

valor da fração de terreno pertencente a cada um dos apartamentos 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003 e 1103 – R\$ [valor].

**OBSERVAÇÃO :**

**!** O valor correspondente a cada unidade é o valor do valor do terreno, item 14, multiplicado pela fração ideal de cada unidade.

**16. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI**

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

**17. REQUERIMENTO**

Conforme o exposto a requerente solicita o registro da presente incorporação imobiliária, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Termos em que pede deferimento

Belo Horizonte, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

(Assinaturas com firma reconhecida).



**OBSERVAÇÕES :**

- 1)** Os dados constantes deste modelo devem ser ajustados à situação real da incorporação, principalmente os dados destacados em vermelho, que serão alterados ou excluídos quando se tratar de observações.
- 2)** Os documentos poderão ser apresentados em duas (2) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.
- 3)** Devem comparecer todos os proprietários/incorporadores e, se pessoa física, respectivos cônjuges, independente do regime de bens. Os proprietários somente estarão dispensados de assinar o instrumento de incorporação quando outorgado procuração aos incorporadores para este fim ou quando a escritura pública de permuta expressamente mencionar que a adquirente assume a condição de incorporadora.
- 4)** É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. A identificação e individualização das unidades autônomas podem ser apresentadas em forma de tabela, conforme quadro IV-B da NBR 12.721/2006.
- 5)** Os documentos por ventura apresentados por ocasião do registro da Instituição de Condomínio, caso estejam dentro do prazo de validade, não precisam ser reapresentados.
- 6)** A declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, pode ser dispensada se as plantas constarem expressamente do projeto aprovado (art. 32, "p", da Lei nº 4.591/1964).
- 7)** O número de pavimentos, de unidades autônomas e de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2013.