**Observação:** As informações constantes da presente lista, referem-se à documentos iniciais que permitam o procedimento de qualificação registral. Isso significa que cada título/documento apresentado ao 2RIMC é único e qualificado de forma individual.

**Lei 4.591/64, Provimento nº 93/CGJ/2020.**

O incorporador deverá apresentar, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos, organizados nesta ordem.

**CHECK LIST**



 **!** Caso já haja o Registro da Instituição de Condomínio, basta trazer a documentação abaixo.

 **!** Caso a Instituição de Condomínio não esteja registrada, trazer, além dos documentos abaixo, os necessários ao prévio registro da Instituição, bem como da Convenção de Condomínio, conforme lista própria.

1 . **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, ASSINADO PELO INCORPORADOR, 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).***

*Apresentar em formato Word salvo em CD/DVD.*

1. . **TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

***Escritura pública ou documento equivalente.***

*Será aceito também, escritura pública de promessa irrevogável e irretratável 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).*

1. **. CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS FEDERAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FEDERAIS**  | **ESTADUAIS**  | **MUNICIPAIS**  |
| *Certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil*  | *Da Fazenda Estadual*  | *Certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total;*  |

*Serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador. Em relação às certidões municipais, apresentar também a Certidão Negativa de Tributos Municipal relativa ao terreno.*

*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 DAS JUSTIÇAS FEDERAIS E ESTADUAIS

|  |  |
| --- | --- |
| **FEDERAIS**  | **ESTADUAIS**  |
| *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 nos sítios eletrônicos oficiais do Tribunal Superior do* *Trabalho – TST e Tribunal Regional do Trabalho.*

*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.*

*Conforme dispõe o § 11º do art. 1.060 do Provimento nº. 93/CGJMG/2020, as certidões acima mencionadas não poderão ter sido expedidas há mais de 180 (cento e oitenta) dias, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor. Observa-se que as certidões municipais possuem validade de 30 (trinta) dias.*

# 5 . CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PARA COM O 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; ou,*

*Caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição; ou;*

*Certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;*

*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 no domicílio atual do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.*

# 7 . CERTIDÕES DO IMÓVEL

*Certidão negativa de ônus reais;*

*Certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis;*

7 **8 . H ISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, ABRANGENDO OS ÚLTIMOS 20 ( VINTE) ANOS.**

*O histórico vintenário constará do memorial de incorporação, conforme modelo.*

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

# 9 . PROJETO ARQUITETÔNICO DE 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.*

*Apresentar em formato PDF salvo em CD/DVD (após a provação da Prefeitura, fazendo constar as assinaturas, carimbos e aprovações).*

# 10. QUADROS DA NBR 12.721/2006, COM ART

*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 baseados 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, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.*

*Apresentar em formato Word/Excel salvo em CD/DVD.*

# 11. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

*O Alvará será emitido pelo órgão próprio do município. Apresentar original ou cópia autenticada.*

*Deverá estar com o prazo de validade vigente.*

**12... CONTRATO-PADRÃO,**

*Facultativamente, que ficará arquivado na serventia.*

# 13 . 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 essa informações do projeto aprovado ou no memorial de incorporação.*

**14. DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO DE QUE TRATA O ART. 39, II, LEI 4591/64**

*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, l, 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.*

# 15. CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO

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

# 16. DECLARAÇÃO DO 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.*

#  OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

1. Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, sendo a segunda via devolvida ao apresentante com as anotações do ato praticado. Caso os documentos sejam apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada.
2. As certidões podem ser emitidas e validadas por via da internet, caso o respectivo tribunal, órgão ou serviço notarial e de registro disponha de tal serviço.
3. A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.
4. Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor.

1. A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede 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.
2. É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.
3. No registro da incorporação ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.
4. Os documentos dos itens 13, 14, 15 ou 16 podem ser necessários ou não, de acordo com as circunstâncias de cada incorporação.
5. Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:
	1. o registro da instituição e da convenção de condomínio;
	2. a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.

1. 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.

1. Aplicam-se essas normas nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes, dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº 4.591/1964.
2. O oficial de registro não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas “e”, “g”, “h”, “i”, “l” e “p” do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, desde que assinados pelo profissional habilitado, devendo o oficial conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

## Art. 32, Lei 4.591/64

*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;*

*...*

1. *memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;*

*...*

1. *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;*

*...*

1. *instrumento de 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;*

*...*

*l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;*

*...*

*p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.*

**Montes Claros - MG, 30 de março de 2022.**

*Todos os seus dados pessoais estarão protegidos de acordo com o Provimento CNJ nº 74/2018, Provimento Conjunto nº 93/CGJMG/2020 e a Lei nº 13.709/2018 (LGPD). Para maiores informações, consulte nossa* ***POLÍTICA DE PRIVACIDADE*** *em nosso site www.2rimc.com.br.*