

Registro do Memorial de Incorporação

Seguintes documentos:

- Anexar via original do requerimento, declarações e quadros (reconhecer a firma dos signatários em Tabelionato de Notas). Já as certidões e o atestado de idoneidade poderão ser apresentados em vias originais ou fotocópias autenticadas.
- Apresentar toda a documentação em duas vias, caso contrário a única via apresentada será arquivada, nos termos do artigo 194, da Lei 6015/73;
- Favor ordenar cada via na seqüência listada abaixo para facilitar o registro;
- Esta lista não garante a efetivação do registro. Poderão ser formuladas exigências adicionais, após a análise concreta dos documentos apresentados.
- Além dos documentos solicitados no artigo 32 da Lei 4.591/64, apresentar também:
 - Requerimento endereçado ao 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, solicitando o arquivamento dos documentos e registro da incorporação;
 - Contrato (com alterações, se for o caso) ou Estatuto Social (nesse caso, também é necessária a ata de eleição da diretoria) em nome da incorporadora, devidamente arquivado, os quais demonstrem os poderes dos representantes, além de certidão Simplificada e atualizada da Junta Comercial competente.
 - Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

Dispositivo Legal:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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;

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;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

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

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 também o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

Documento Correspondente:

Título de propriedade do terreno ou equivalente em nome da atual proprietária.

Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União dos proprietários do terrenos e da Incorporadora;

Certidão Negativa de Tributos Imobiliários pertinentes ao lote;

Certidão Negativa de Tributos de competência do DF dos proprietários do terreno e da incorporadora;

Certidões de distribuição local de feitos ajuizados e protesto de títulos dos proprietários do terrenos e da incorporadora:

- a) Das pessoas jurídicas = “Cível”, “Protesto”, “Falência” e “ Execução”;
- b) Das pessoas físicas = Todas acima e também a “Criminal” e “Tutela”;

Certidão Negativa da Justiça Federal dos proprietários do terreno e da incorporadora.

Observação: Se for o caso, apresentar certidão de objeto e pé das ações que se encontrem em fase de execução, comprovando o respectivo juízo garantido com a penhora de outro bem que não o terreno objeto da incorporação.

Certidão de Cadeia Domínial ou Vintenária do imóvel.

Projeto de construção devidamente aprovado pela Administração Regional e Alvará de construção.

Quadros I a VIII da NBR – 12721 (inclusive informações preliminares), com firma reconhecida do proprietário/incorporador e profissional responsável.

OBS: O QUADRO “V” DEVE CONTER OS ESTREMOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS VAGAS VINCULADAS.

Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros dos proprietários do terreno e da incorporadora;

Certidão de regularidade do FGTS dos proprietários do terreno e da Incorporadora. Se pessoa física não inscrita como empregador no INSS, apresentar declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

Instrumento com firma reconhecida dos representantes da incorporadora.

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

Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

Se for o caso, procuração pública com poderes expressos para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais do terreno.

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

Atestado de idoneidade financeira da incorporadora, com firma reconhecida.

Observação: Comprovar a representação legal dos signatários.

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

Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

Declaração de contrato padrão, previsto no art. 67;

Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

Declaração assinada pelo engenheiro responsável, justificando a diferença das áreas calculadas de acordo com a NBR – 12721 e a Administração Regional.

Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).

ATENÇÃO: ESTA LISTAGEM NÃO AFASTA A POSSIBILIDADE DE SURGIREM EVENTUAIS EXIGÊNCIAS LEGAIS CABÍVEIS.

OBS: Caso o usuário apresente apenas uma via, esta será arquivada nos termos do artigo 194 da Lei 6015/73, devendo constar em requerimento, a autorização do usuário ao cartório para o arquivamento.