**CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL – CGJ/RS
2020
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO
CAPÍTULO I
DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

Art. 768 – Para o registro de incorporação imobiliária, será necessária a apresentação do memorial, acompanhado dos documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64:

I – memorial e requerimento em que constem a qualificação completa do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro de Imóveis, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); e a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

a) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, c/c o art. 32 da Lei nº 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Industrial e Serviços, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do(s) firmatário(s) do requerimento;

II – título de propriedade do terreno, o qual poderá ser um título de promessa irrevogável e irretirável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, como consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da Lei nº 4.591/64);

III – certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

a) **federais** (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64):

1) de tributos federais administrados pela Receita Federal;

2) relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada;

3) da Justiça Federal (cível e criminal);

4) da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

b) **estaduais** (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64):

1) da Fazenda Estadual;

2) da Justiça Comum Estadual (cível e criminal);

c) **municipais** (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64):

1) relativa ao imóvel;

2) relativa a tributos diversos;

d) **Certidão Negativa de Débito** - CND do INSS (art. 32, f, da Lei nº 4.591/64): do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições – pessoa jurídica ou equiparada;

e) **Registro de Imóveis** (art. 32, b e c, da Lei nº 4.591/64):

1) negativa de ônus e ações;

2) integrantes do histórico vintenário (item IV – infra);

3) **Tabelionato de Protesto de Títulos** (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64): negativa de protesto de títulos;

IV – histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei nº 4.591/64), abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (item III. 5. b – supra);

V – projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei nº 4.591/64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721):

a) 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 (art. 32, e, da Lei nº 4.591/64);

b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inc. IV do art. 53 da Lei nº 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, dentre outros (art. 32, g, da Lei nº 4.591/64);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, 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 (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64);

VI – discriminações das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei nº 4.591/64);

VII – minuta da futura convenção de condomínio (art. 9º da Lei nº 4.591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, da Lei nº 4.591/64);

VIII – declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, l, da Lei nº 4.591/64);

IX – certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c o art. 32, m, da Lei nº 4.591/64);

X – declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência – 180 dias (art. 32, n, da Lei nº 4.591/64);

XI – atestado de idoneidade financeira fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 05 (cinco) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei nº 4.591/64);

XII – 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 (art. 32, p, da Lei nº 4.591/64);

XIII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, relativa ao projeto de construção;

XIV – contrato-padrão (facultativo), que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o art. 67, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 4.591/64.

§ 1º – Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular.

§ 2º – A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

§ 3º – Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício.

§ 4º – As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos de que trata o inciso III deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado;

§ 5º – As certidões forenses abrangerão 10 (dez) anos, e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.

§ 6º – As certidões positivas do Distribuidor Forense serão narratórias 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.

§ 7º – Não poderá ser aceito contrato social registrado somente no Registro de Títulos e Documentos.

§ 8º – É facultado apresentar as plantas do projeto aprovado, em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

§ 9º – Quando a incorporadora for pessoa jurídica, as certidões forenses penais devem ser apresentadas também em nome dos seus administradores.