

Documentos Básicos para o Registro do Memorial de Incorporação

Observações:

1. Anexar via original do requerimento, declarações e quadros (reconhecer a firma dos signatários em Tabelionato de Notas). Já as certidões (atualizadas) poderão ser apresentados em vias originais ou fotocópias autenticadas.
2. Apresentar toda a documentação em duas vias, caso contrário a única via apresentada será arquivada, nos termos do artigo 194, da Lei 6015/73;
3. Favor ordenar cada via na sequência listada abaixo para facilitar o registro conforme Ofício Circular nº 131/CG, datado de 23/06/2015 da Corregedoria do TJDFT;
4. Esta lista não garante a efetivação do registro. Poderão ser formuladas exigências adicionais, após a análise concreta dos documentos apresentados.

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

1) REQUERIMENTO E IDENTIFICAÇÃO DO INCORPORADOR:

1.1. Requerimento do incorporador endereçado ao 3º Ofício do Registro de Imóveis do DF, solicitando o arquivamento dos documentos e registro da incorporação, com firma reconhecida em Tabelionato de Notas (artigo 221, II da Lei 6.015/73).

1.2. Preencher requerimento informando do interesse no registro somente na matrícula mãe ou, também nas unidades. O valor dos emolumentos será cobrado mediante a solicitação preenchida no requerimento, sendo ato único se o pedido for para registro apenas na matrícula mãe. (Conforme Lei 6.015/73 Art. 237-A, § 4º § 5º e Lei 14.832, de 27 de junho de 2022).

1.3. Certidão Simplificada da Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente (via original ou cópia autenticada em Cartório de Notas, ou ainda, autenticada pelo órgão emissor).

1.4. Contrato (com alterações contratuais, se for o caso) ou Estatuto Social e Ata de eleição da diretoria, os quais demonstrem os poderes dos representantes do incorporador (cópia autenticada em Cartório de Notas, ou autenticada pelo órgão emissor). Observação: Todos os documentos deverão estar registrados na Junta Comercial, ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

1.5. Declaração do instrumento público de mandato, referido no §1º do artigo 31.

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

1.6. Título(s) de propriedade do(s) terreno(s) ou equivalente em nome da atual proprietária.

1.5.1. 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;

1.7. Certidão de Cadeia Dominial ou Vintenária do imóvel.

1.6.1. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros.

2) PROVA DE IDONEIDADE FISCAL E FINANCEIRA

2.1. Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União dos proprietários do terreno e do incorporador (esta certidão inclui as contribuições previdenciárias).

2.2. Certidão Negativa de Tributos de competência do DF e MUNICIPAL dos proprietários do terreno e do incorporador.

Documentos Básicos para o Registro do Memorial de Incorporação

2.3. Certidão Negativa de Tributos Imobiliários pertinente ao lote (IPTU).

2.4. Certidão de protestos. Emissão centralizada no site www.protestafacil.com.br

2.5. Certidões Negativas de ações cíveis e criminais (Federal, Estadual e Juizado Especial).

2.5.1. De distribuição local (Distrito Federal a partir de 19/09/2014) de feitos ajuizados dos proprietários do terreno e do incorporador (pessoa jurídica ou pessoa natural): a) certidão especial emitida pelo TJDF. Sede em outros Estados: Certidões de distribuição local de feitos ajuizados e protesto de títulos dos proprietários e incorporador. **a)** Das pessoas jurídicas = Cível, Protesto, Falência e Execução. **b)** Das pessoas naturais = Todas as acima mencionadas e também a Criminal e Tutela. Observação: Se for o caso, apresentar certidão de objeto e pé das ações que se encontrem em fase de execução, comprovando estar o respectivo juízo garantido com a penhora de outro bem que não o terreno objeto da incorporação.

2.6. Certidão de Distribuição de Ações Trabalhistas emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região dos proprietários do terreno e do incorporador.

Observação 5: 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.

Observação 6: Os itens 2.1 a 2.6 devem ser apresentados em nome do incorporador e do(s) proprietário(s) do terreno.

3) DOCUMENTOS DO EMPREENDIMENTO

3.1. Projeto de construção devidamente aprovado pela Administração Regional.

3.2. Alvará de Construção.

3.3. Quadros I a VIII da NBR-12721, inclusive Informações Preliminares, com firma reconhecida do proprietário/incorporador e profissional responsável.

3.3.1. O Quadro "V" deve conter os estremos das unidades autônomas e das vagas vinculadas.

3.4. Minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, com firma reconhecida dos representantes .

Observação 7: artigo32, §º 10, da Lei 4591/64 "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.(parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)"

4) DECLARAÇÕES DO INCORPORADOR

4.1. Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39.

4.2. Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34)

4.3. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (Vide Observação Nº1).

Documentos Básicos para o Registro do Memorial de Incorporação

5) OUTROS DOCUMENTOS

- 5.1.** Certidão de regularidade do FGTS do(s) proprietário(s) do terreno e emitida pela CEF. Se pessoa física não inscrita como empregador no INSS, apresentar declaração nesse sentido (Vide Observação N°1).
- 5.2.** Declaração do incorporador de discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (Vide Observação N°1).
- 5.3.** Declaração do incorporador de contrato padrão, previsto no art. 67 (Vide Observação N°1).
- 5.4.** Declaração assinada pelo engenheiro responsável, justificando a diferença das áreas calculadas de acordo com a NBR-12721 e a Administração Regional.
- 5.5.** Se for o caso, demais documentos, ou seja, procuração pública outorgada aos representantes da emitente da declaração de enquadramento no PMCMV emitida pela CEF e pela incorporador; procuração pública do representante da CEF, quando atuante na qualidade de gestora do PMCMV; etc..

Observação 8: As certidões elencadas no artigo 32 da Lei 4.591/64 emitidas em nome , em nome do proprietário, bem como do imóvel, devem estar **VÁLIDAS** à época da **PRENOTAÇÃO** do título neste Ofício Imobiliário.