

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Em outras palavras, o procedimento se realiza para ser possível comercializar unidades autônomas de condomínio ou construções residenciais antes mesmo de elas estarem prontas.

É o procedimento necessário para venda de unidade futura. **Dessa forma, caso não haja intuito de venda antecipada dos imóveis, o procedimento é dispensável.**

O incorporador pode ser pessoa diversa do proprietário, desde que mantenha com este algum vínculo jurídico, conforme adiante mencionado.

DOCUMENTOS:

1. () **Requerimento subscrito pelo incorporador e com firma reconhecida, em via original, contendo:**

1.1. () Qualificação completa dos proprietários

1.2. () Qualificação completa do incorporador

Considera-se qualificação completa:

a) **em caso de pessoa física:** nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço completo, e-mail e telefone.

b) **em caso de pessoa jurídica:** denominação, CNPJ, endereço completo, e-mail e telefone.

1.3. () Anuência do cônjuge, caso o incorporador seja pessoa física casada, com sua qualificação completa

1.4. () Descrição do imóvel conforme consta na matrícula, com indicação do seu número e endereço completo

1.5. () Denominação do empreendimento e o regime jurídico a que se submeterá (condomínio de lotes, condomínio edilício ou unidade isolada prevista art. 68, da Lei 4.591/64)

2. **Documentos das pessoas jurídicas envolvidas (como proprietárias ou incorporadoras) - originais, cópias autenticadas ou documentos conferíveis de forma eletrônica**

2.1. () Contrato ou Estatuto Social vigente (verificar se há alterações contratuais/estatutárias após a versão do documento apresentado)

2.2. () Certidão simplificada da Junta Comercial atualizada (últimos 90 dias)

- 2.3. () Cartão CNPJ – caso não conste na certidão simplificada o número
- 2.4. () Ata de eleição e posse dos administradores vigente para o período e devidamente registrada, em caso de sociedades que trabalhem sob esse regime;
- 2.5. () Documento de identificação e CPF dos administradores que subscrevem o requerimento
- 2.6. () Em caso de administrador nomeado por procuração, apresentar via dela e da cadeia de substabelecimentos, se for o caso, todos vigentes;

3. Documentos das pessoas físicas envolvidas (como proprietárias ou incorporadoras) - originais, cópias autenticadas ou documentos conferíveis de forma eletrônica:

- 3.1. () Documento de identificação e CPF, inclusive dos cônjuges
- 3.2. () Certidão de nascimento atualizada para os solteiros (últimos 90 dias). Cartório pode emitir, caso seja de Iranduba, ou solicitar via CRC para outras localidades, apresentando uma via antiga e pagando os emolumentos devidos.
- 3.3. () Certidão de casamento atualizada para os que ostentem outro estado civil (últimos 90 dias). Cartório pode emitir, caso seja de Iranduba, ou solicitar via CRC para outras localidades, apresentando uma via antiga e pagando os emolumentos devidos.
- 3.4. () Declaração de não convivência em união estável, para os que não ostentem o estado civil de casado. Caso conviva, incluir anuência no requerimento e documentação respectiva
4. () **Memorial descritivo e planta demonstrativa do empreendimento**, com firma reconhecida do incorporador e do responsável técnico, contendo ou acompanhado de, no mínimo:
- 4.1. () ART/RRT quitada, ou documento equivalente
- 4.2. () Cálculo das áreas comuns, privativas e outras (quadros I, II e IV=B1 da Norma Técnica ABNT NBR n. 12.721) – as áreas devem perfazer 100% da área da matrícula
- 4.3. () Avaliação do custo da obra (quadros III e IV-A da Norma Técnica ABNT NBR n. 12.721)
- 4.4. () Especificações da obra (quadros V a VIII da Norma Técnica ABNT NBR n. 12.721)
- 4.5. () Discriminação das frações ideais e respectivas unidades
- 4.6. () Discriminação da numeração e das confrontações de cada unidade
- 4.7. () Declaração de quantos veículos comportam cada vaga de garagem/abrigo de veículo, caso existam no empreendimento, e se serão unidades autônomas, áreas comuns ou privativas de outra unidade existente, observando que:

a) caso sejam unidades autônomas, apresentar a descrição e área individual de cada uma, em todos os quadros;

b) em qualquer caso, o mapa de localização das garagens

4.8. () aprovação municipal, com licença/alvará de construção, se for o caso;

5. () **Minuta da futura convenção de condomínio**, exceto no caso de unidade isolada (art. 68, da Lei 4.591/64 – apresentar declaração de dispensa neste caso), assinada pelo incorporador, com reconhecimento de firma, contendo, no mínimo:

5.1. () I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

5.2. () II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

5.3. () III - o fim a que as unidades se destinam.

5.4. () IV - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

5.5. () V - sua forma de administração;

5.6. () VI - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

5.7. () VII - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

5.8. () VIII - o regimento interno.

6. () **Declaração do prazo de carência**, firmada pelo incorporador, com reconhecimento de firma, aduzindo se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência (180 dias) – ou seja, direito de desistir do empreendimento. Caso esteja sujeito ao prazo de carência, deverá conter as condições que o autorizam a desistir do empreendimento.

7. () **Espelho de IPTU** da área total atual, expedido pela municipalidade

8. () **Instrumento público de procuração**, quando o incorporador for construtor ou corretor de imóveis que não seja proprietário ou promissário comprador/permutante do imóvel, no qual deve constar:

8.1. () menção à Lei 4.591/64

8.2. () poderes para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador (art. 31, §1º, Lei 4.591/64).

8.3. () expressamente a íntegra do art. 35, § 4º, da Lei 4.591/64: “Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput dêste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.”

8.4. () anexar eventual contrato estabelecido entre as partes.

9. () **Declaração em que se defina a parcela do preço**, firmada pelo incorporador, com reconhecimento de firma, nos casos em que o incorporador não seja o proprietário, estabelecendo a parte ou imóveis que comporão sua remuneração, com avaliação respectiva

10. () **Contrato-padrão**, de forma **FACULTATIVA**, mas que se apresentado, deverá respeitar o conteúdo da Lei 4.591/64, principalmente quanto às cláusulas-padrão.

11. **Certidões**, a seguir listadas:

11.1. () matrícula atualizada do imóvel (30 dias)

11.2. () certidão de ônus (30 dias)

11.3. () certidão reipersecutória (30 dias)

11.4. () caso a matrícula atualizada não contemple, por si só, 20 anos, apresentar as certidões atualizadas das matrículas/transcrições anteriores (30 dias)

11.5. () título de propriedade (escritura, contrato de promessa de compra e venda ou permuta, devidamente registrados)

11.6. () Certidão negativa de débitos municipais do imóvel (obter na prefeitura de Iranduba)

11.7. () Certidão negativa de débitos municipais do incorporador e proprietário (obter na prefeitura de Iranduba)

11.8. () Certidão negativa de débitos estaduais do incorporador e proprietário

Pode ser obtida em: <http://www.sefaz.am.gov.br/certidoes.asp>

11.9. () Certidão negativa de débitos federais do incorporador e do proprietário

Pode ser obtida em:

Pessoa física:

<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=2>

Pessoa jurídica

<https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=1>

Caso alguma certidão reste positiva, o pedido poderá ser negado.

11.10. () Certidões negativas de ações cíveis do incorporador e proprietário.

Podem ser obtidas em:

- a) <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao> (selecionar Amazonas).

Caso alguma das partes envolvidas não resida no Amazonas, apresentar TAMBÉM a certidão do respectivo TRF.

- b) <https://sistemas.tjam.jus.br/certidaounica/#/home> (Selecionar todas as opções de certidão, uma por uma).

Caso alguma das partes não resida em Iranduba, apresentar a certidão da respectiva comarca.

Caso alguma negativa dessas não saia, será necessário solicitar presencialmente no Fórum de Iranduba.

- c) <https://certrab.trt11.jus.br/ceat/>

Caso alguma das partes envolvidas não vivam no Amazonas, apresentar TAMBÉM a certidão do respectivo TRT.

- d) <http://www.tst.jus.br/certidao>

Caso alguma dessas certidões saia positiva, apresentar narrativa. Envolvendo ação sobre o próprio imóvel, o processo será negado. Envolvendo qualquer outra ação, será analisada a capacidade econômica das partes e do objeto da ação para dar prosseguimento.

11.11. () Certidões negativas de ações penais do incorporador, proprietário e eventuais administradores (em caso de pessoa jurídica)

Podem ser obtidas em:

- a) <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao> (selecionar Amazonas).

Caso alguma das partes envolvidas não resida no Amazonas, apresentar TAMBÉM a

certidão do respectivo TRF.

- b) <https://sistemas.tjam.jus.br/certidaounica/#/home> (Selecionar criminal).

Caso alguma das partes não resida em Iranduba, apresentar a certidão da respectiva comarca.

Caso alguma negativa dessas não esteja disponível pelo site, será necessário solicitar presencialmente no Fórum de Iranduba.

Caso alguma dessas certidões saia positiva, apresentar narrativa (certidão de objeto e pé).

11.12. () Certidões do Cartório de Protestos de Títulos do incorporador e proprietário da localidade do imóvel e do domicílio do loteador.

Podem ser solicitadas em:

<https://site.cenprotnacional.org.br/login>

Caso alguma dessas certidões saia positiva, será analisada a capacidade econômica das partes e do objeto da ação para dar prosseguimento.

Não será aceita mera consulta de protestos na página da central.

12. () **Termo de constituição de patrimônio de afetação**, por parte do incorporador, com firma reconhecida, caso opte por se sujeitar a esse regime (facultativo)

Observações:

- 1) O requerimento e anexos serão analisados e, a depender do caso, poderão ser solicitados esclarecimentos ou documentos complementares.
- 2) Apesar de os valores serem tabelados, cada caso possui suas peculiaridades, e, após a apresentação dos documentos, será fornecido orçamento respectivo. Se preferir, você pode solicitar o exame e cálculo do serviço, sem prenotação.
- 3) Caso o protocolo vença (20 dias úteis) em decorrência de exigência não cumprida pela parte, será analisada a validade de todas as certidões quando do novo protocolo.
- 4) A documentação deverá ser renovada a cada 180 (cento e oitenta dias) até que ocorra a alienação de alguma das unidades.
- 5) Sugere-se a reunião de todos os documentos listados antes do primeiro protocolo.
- 6) Todas as áreas e medidas somadas devem condizer perfeitamente com o constante na matrícula. Caso contrário, necessário retificação administrativa prévia da matrícula ou adequação dos projetos, caso estes estejam incorretos.

- 7) A INCORPORAÇÃO É UMA PROMESSA DE EMPREENDIMENTO FUTURO. QUANDO FINALIZADO, SERÁ NECESSÁRIO AVERBAR A CONCLUSÃO DAS OBRAS E REGISTRAR A INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – salvo o caso de unidade isolada, para a qual basta a averbação da conclusão das obras.
- 8) No caso de incorporação de unidade isolada, dispensa-se a apresentação dos documentos 4.2, 4.5, 4.6, 5, 6 e 9.
- 9) Em caso de dúvidas, contate nossa equipe.

