

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Solicita-se apresentar em pasta “AZ” – 02 Vias de toda documentação ORGANIZADA CONFORME ART. 32 DA LEI 4.591/64 – podendo ser 01 via original com firmas reconhecidas das assinaturas (será arquivada nesta Serventia) e 01 via sendo cópia autenticada (via da parte interessada) após o reconhecimento de firma das assinaturas – Art. 1.111, 1.114 e 1.115 – Código de Normas CGJ-BA c/c art. 32 da Lei Federal n. 4.591/1964.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

1) Requerimento do(s) incorporador(es)/proprietário(s), com firma reconhecida, solicitando o registro da incorporação imobiliária sobre o imóvel (especificar o imóvel e o número de matrícula);

OBS. 1) Se o(s) proprietário(s)/incorporador(es) for(em) pessoa(s) jurídica(s) e esta(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor: reconhecer firma jurídica ou apresentar Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão específica contendo o registros de todos os arquivamentos, emitida pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;

OBS. 2) Se o(s) proprietário(s)/incorporador(es) for(em) representado(s) por procurador: apresentar cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

OBS. 3) 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 art. 32, da lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno quando forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

2) Memorial de incorporação constando a qualificação completa e assinatura(s) do(s) responsável técnico, incorporador(es) e/ou do(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s), bem como: **(a)** a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; **(b)** a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; **(c)** a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); **(d)** a indicação das áreas de uso comum; **(e)** discriminações das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão **(f)** indicação dos totais de área nova construída, unidades autônomas e vagas de garagem (art. 32, i, da Lei 4.591/64);

3) Título de propriedade do terreno de forma irrevogável e irretroatável contendo a comprovação do registro (carimbo ou etiqueta, nos termos do art. 221 da Lei n. 6.015/1973). Poderá ser um título de promessa, 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, com o consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da lei 4.591/64);

4) Certidões:

I – certidão **da matrícula;**

II – **certidões negativas MUNICIPAIS:**

- a) Débitos Municipais e Dívida Ativa do Município – Cadastro Imobiliário
- b) Débitos Municipais e Dívida Ativa do Município – Cadastro Mobiliário
- c) Débitos com IPTU

III – **certidões negativas FEDERAIS:**

- a) Conjunta dos Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União
- b) Tribunal Regional do Trabalho – 5ª Região (1º e 2º Graus)
- c) Tribunal Regional Federal da 1ª Região (distribuição para fins gerais, de processos originários cíveis e criminais);
- d) Justiça Federal – Seção Judiciária da Bahia distribuição para fins gerais, de processos originários cíveis e criminais)
- e) Certificado de Regularidade do FGTS (Caixa Econômica Federal)

IV – **certidões negativas ESTADUAIS:**

- a) Negativa de Débitos Tributários – SEFAZ/BA
- b) Certidão Estadual – Ações Cíveis – pessoa física/pessoa jurídica – 1º e 2º Graus
- c) Certidão Estadual – Insolvência, Concordata, Falência e Recuperação Judicial e Extrajudicial – 1º e 2º Graus
- d) Certidão Estadual – Ações Criminais e Execuções Penais – 1º Grau
- e) Certidão Estadual – Ações Cíveis e Criminais – Juizados Especiais (Polo Passivo)

V – **Outras Certidões:**

- a) Tabelionatos de Protesto de Títulos em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): **a)** da localidade do imóvel; **b)** da Comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es);

VII - De quitação de débitos patrimoniais, emitida pela Delegacia da Secretaria do Patrimônio da União, quando se tratar de imóvel foreiro a União;

OBS: As certidões criminais devem **ser extraídas em nome dos sócios e administradores que representam as pessoas jurídicas**. Caso existam sócios que sejam PJ, devem ser apresentadas certidões em nome dos seus representantes.

OBS: Caso o incorporador seja pessoa física estado civil casado, será indispensável a apresentação de certidões em nome do cônjuge, qualquer que seja o regime de bens

5) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, assinado pelo proprietário, com firma reconhecida, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes (certidão vintenária);

6) Alvará de Construção; Projetos Arquitetônicos de Construção original, devidamente aprovados pelas autoridades competentes, assinados pelo profissional responsável e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas;

7) Memorial Descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3 da lei 4.591/64);

8) Cálculo das Áreas das Edificações – Quadros I, II, III, IVA, IVB, IVB1 (casas geminadas), V, VI, VII e VIII da ABNT NBR 12.721:2006, assinado pelo responsável técnico e pelo(s) incorporador(es), com suas firmas reconhecidas, contendo: **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 4.591/64); b) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, artigo 53, da lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente assinada autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64);**

9) Discriminação das frações ideais do terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão – Quadro Resumo (Art. 32, i) Lei 4.591/64, contendo a assinatura do proprietário(s) e do responsável técnico com suas firmas reconhecidas;

10) Apresentar ART/RRT, assinado e com firmas reconhecidas (comprovante de pagamento) dos responsáveis pelo **(a) Projeto Arquitetônico (b) Cálculo das Áreas da NBR e (c) Execução da Obra (caso sejam profissionais distintos, atentar para apresentar de todos)**

11) Minuta da Futura Convenção de Condomínio (art. 32, j, da lei 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, regimento interno, além das normas gerais do condomínio (art. 9º, da lei 4591/64 e artigos 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil), assinada pelo(s) proprietário(s)/incorporador com firmas reconhecidas;

12) Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o artigo 39, II, da lei 4.591/64, se houver, discriminado as unidades e os m² correspondentes, conforme artigo citado, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico com firma reconhecida (Art. 32, I e § 9º);

- 13) Certidão de Instrumento público de Mandato quando o incorporador não for o proprietário**, referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, m, da lei 4.591/64. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno. O instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o artigo e o texto que menciona a referida lei;
- 14) Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias** (art. 32, n) da Lei 4.591/64), assinada pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida; Quando fixado, deve especificar o seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento;
- 15) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre a natureza jurídica e número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos**, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico (art. 32, p, da lei 4.591/64);
- 16) Declaração expressa sobre o regime de contratação da construção**, se por empreitada, a preço fixo ou a preço variável, ou por administração ou a preço de custo;
- 17) Minuta do Contrato-Padrão (facultativo)**, que ficará arquivado Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, § 3º e 4º, da Lei 4.591/64;

PREVISÃO LEGAL – Lei n. 4.591/1964; artigos 1.331 e ss. do Código Civil; artigo 1.109 e ss. do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia; artigos 167, 176, 217 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 1º e ss. da Lei n. 6.496/1977.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, especialmente em função da qualificação ordenada no art. 3º do Provimento CGJ nº 08/2019.
2. *Todas as áreas e informações descritas devem ser coincidentes em todos os documentos anexos.*
3. Se o imóvel que se pretende promover o registro contiver descrição precária quanto aos elementos de especialidade objetiva (ausência de indicação das medidas perimetrais, área e confrontantes), será necessário realizar o prévio saneamento da matrícula mediante retificação na forma do art. 213 da Lei 6.015/73.
4. Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato de Comarca