

## ROTEIRO PRÁTICO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

LEI 4591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964  
ARTS. 1.331 A 1.358 DO CÓDIGO CIVIL  
E OUTROS DISPOSITIVOS PERTINENTES

*“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.”* (par. único do art. 28 da Lei 4.591/64).

Assim, o registro da incorporação é o pressuposto necessário que possibilita a regularidade e legalidade na promoção e venda das futuras unidades autônomas que serão edificadas em determinado empreendimento, as quais obedecerão o constante dos documentos arquivados no Registro de Imóveis.

Para o registro da incorporação de que trata o referido dispositivo legal, o interessado apresentará em Cartório os documentos elencados no art. 32 da Lei 4.591/64, e demais dispositivos pertinentes, quais sejam:

I ) REQUERIMENTO/INSTRUMENTO DE INCORPORAÇÃO

O instrumento de incorporação deverá relatar o pretendido pelo requerente, além de expressamente requerer o registro da incorporação nos termos do disposto na Lei Federal 4.591/64; o qual deverá ser subscrito pela incorporadora, reconhecendo-se as firmas por Tabelião.

Caso a incorporadora não seja proprietária do terreno ou promitente compradora ou promitente cessionária de direitos de aquisição, deverá apresentar procuração pública outorgada pelos detentores de direitos reais sobre o terreno, com expressos poderes para levar à efeito a incorporação sobre o imóvel.

II ) COMPROVAÇÃO DA REPRESENTAÇÃO LEGAL DA INCORPORADORA

A representa legal da incorporadora deverá ser comprovada através de certidão atualizada da JUCESP.

III ) TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO OU DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO (item “a” do art. 32 - Lei 4.591/64)

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA  
E VENDA / COMPROMISSO / CESSÃO/  
PROMESSA DE CESSÃO / PROMESSA  
DE PERMUTA.**

Deverá ser apresentado cópia autenticada do respectivo título de aquisição do terreno ou dos direitos à ele relativos (escritura pública de compra e venda, ou contrato de compromisso de compra e venda, ou contrato de cessão de direitos, ou contrato de promessa de cessão de direitos, ou contrato de compromisso de permuta); devidamente registrado.

**IV )**

**CERTIDÕES NEGATIVAS** (item “b” do art 32 da Lei 4.591/64).

“AS CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES CÍVEIS E CRIMINAIS, INCLUSIVE DA JUSTIÇA FEDERAL, AS NEGATIVAS DE IMPOSTOS E AS DE PROTESTO DEVEM REFERIR-SE AOS ALIENANTES DO TERRENO (ATUAIS PROPRIETÁRIOS E COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, SE HOVER, INCLUSIVE SEUS CÔNJUGES) E AO INCORPORADOR” (item 202 do Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

“TODAS AS CERTIDÕES DEVERÃO SER EXTRAÍDAS NA COMARCA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E, SE DISTINTAS, NAQUELAS ONDE DOMICILIADAS AS PESSOAS SUPRA MENCIONADAS, EXIGINDO-SE QUE NÃO TENHAM SIDO EXPEDIDAS HÁ MAIS DE 6 (SEIS) MESES.” (item 202.4 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

**IV.I) TRIBUTOS FEDERAIS**

- a) *DA RECEITA FEDERAL*
- b) *DA JUSTIÇA FEDERAL*
- c) *DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL COM RELAÇÃO A FGTS.*

Obs: Observar os prazos de validade delas constantes.

**IV.II) DE TRIBUTOS ESTADUAIS**

Junto à Secretaria da Fazenda Estadual.

Obs: Observar o prazo de validade delas constantes, ou Fixados em lei.

**IV.III) DE TRIBUTOS MUNICIPAIS**

imobiliários. Negativas de tributos mobiliários e

Obs: Observar os prazos de validade delas constantes, Ou fixados em lei.

**IV.IV) DE PROTESTO DE TÍTULOS**

Deverão ser expedidas pelo período de cinco (5) anos (item 202.1 N.S.C.G.J.)

Obs: Observar o prazo de validade de 6 meses (item 202.4 N.S.C.G.J.)

#### **IV.V) DE AÇÕES CÍVEIS**

Deverão ser extraídas pelo período de 10 (dez) anos (item 202.1 N.S.C.G.J.)

Obs: Observar o prazo de validade de 6 meses (item 202.4 N.S.C.G.J.)

#### **IV.VI) DE AÇÕES CRIMINAIS**

Deverão ser extraídas pelo período de 10 (dez) anos (item 202.1 N.S.C.G.J.). No caso de pessoa Jurídica (em nome dos seus representantes legais).

Obs: Observar o prazo de validade de 6 meses (item 202.4 N.S.C.G.J.)

#### **IV.VII) DE ÔNUS REAIS**

Certidão negativa de ônus da matrícula do Imóvel.

#### **IV.VII) JUSTIÇA DO TRABALHO**

Obs: Observar o prazo de validade de 6 meses (item 202.4 N.S.C.G.J.)

**V )**

#### **HISTÓRICO VINTENÁRIO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE**

(item “c” do art. 32 da Lei 4.591/64)

O histórico vintenário deverá relatar o encadeamento seqüencial de titularidades jurídicas do imóvel nos últimos vinte (20) anos; e será acompanhado pela respectiva Certidão Vintenária do imóvel, subscrito pelo(s) requerente(s) com firma(s) reconhecida(s).

VI )

**PROJETO DE CONSTRUÇÃO**

*(item “d” do art. 32 da Lei 4.591/64)*

Deverá conter a aprovação da Prefeitura e as assinaturas do engenheiro responsável e da incorporadora, com as firmas reconhecidas.

**VI.I ) ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

Deverá ser apresentada a respectiva guia ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do engenheiro responsável, devidamente quitada.

**VI.II ) CERTIDÃO DO CREA**

Deverá ser apresentada Certidão de Registro de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, nos termos da legislação vigente.

VII )

**CÁLCULO DAS ÁREAS DAS EDIFI-**

**CAÇÕES** *(item “e” do art. 32 da Lei 4.591/64)*

“Cálculo das Áreas das Edificações”, conforme padrões estabelecidos pela ABNT.

VIII )

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PARA COM A PREVIDÊNCIA SOCIAL**

*(“item “f” do art. 32 da Lei 4.591/64).*

“Quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.” Ou declaração no caso de não ser responsável por tais contribuições.

IX )

**MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA**

*(item “g” do Art. 32 da Lei 4.591/64).*

Deverá ser apresentado, além do memorial descritivo resumido da obra, conforme quadro em padrões da ABNT; o memorial descritivo detalhado da obra, especificando os materiais a serem

utilizados, a qualidade e padrão destes, desde o início até o acabamento da obra.

X ) **AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA OBRA** (item h" do art. 32 da Lei 4.591/64)

A avaliação do custo global da obra deverá ser atualizada, tomando-se por base o custo por metro quadrado, segundo índice do SINDUSCON, mais o valor do terreno, nos moldes do padrão estabelecido pela ABNT. (atualizado em no máximo 90 dias).

XI ) **DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO** (item "i" do art. 32 da Lei 4.591/64)

A discriminação das frações ideais do terreno deverá ser apresentada, também segundo os moldes estabelecidos pela ABNT.

XII) **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (item "j" do art. 32 da Lei 4.591/64)

A minuta da futura convenção deverá estar em conformidade com a Lei 4.591/64, especialmente com o disposto no art. 9º, dela constando todos os itens ali relacionados; e o disposto nos arts. 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil, bem como não conter cláusulas ilegais, tais como, autorização para a incorporadora ou imobiliária por ela contratada, afixar propaganda de venda de unidades.

XIII ) **DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO** (item "l" do art. 32 da Lei 4.591/64).

NO CASO DE PERMUTA DO TERRENO COM UNIDADE(S):

*Da declaração, a ser assinada pela incorporadora, com firmas reconhecidas, constará o preço do terreno e a identificação das unidades que serão permutadas, assim como o valor de cada uma delas, segundo a avaliação constante do respectivo quadro estabelecido pela ABNT.*

DEVERÁ, AINDA, CONSTAR DE TODOS OS DOCUMENTOS

DE AJUSTE:

- I) **A parcela que, se houver, será paga em dinheiro.**

- II) A quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.
- III) Deverá constar também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

XIV ) **CERTIDÃO DO INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO** (item “m” do art. 32 da Lei 4.591/64).

*Somente no caso do incorporador, não for proprietário ou promitente-comprador ou cessionário ou promitente-cessionário ou promitente permutante do terreno, e for Construtor ou Corretor de Imóveis.*

*(Neste caso será ele - construtor ou corretor - investido pelo proprietário do terreno, ou promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário, ou promitente permutante, de mandato outorgado por instrumento público onde faça menção expressa à Lei 4.591/64 e se transcreva o par. 4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais do terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador).*

XV ) **DECLARAÇÃO EXPRESSA EM QUE SE FIXE, SE HOUVER, O PRAZO DE CARÊNCIA** (item “n” da Lei 4.591/64).

*“O incorporador poderá fixar, para a efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.” (art. 34 da Lei 4.591/64).*

Optando o incorporador pelo citado prazo de carência, deverá apresentar Declaração Expressa em que se fixe o prazo de carência, não podendo tal prazo ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro, ou, se for o caso, de sua revalidação.

Neste caso, é obrigatória a sua menção nos documentos preliminares de ajuste.

O prazo de carência é improrrogável.

XVI ) **ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA** (item “o” do art. 32 da Lei 4.591/64)

O Atestado de Idoneidade Financeira a que se refere a letra “o” do art. 32 da Lei 4.591/64, deverá ser elaborado segundo modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (vide reprodução ao final), assinado por representantes da instituição

financeira que atestou, apresentando-se cópia autenticada da respectiva procuração. Reconhecer firmas.

XVII )

**DECLARAÇÃO E PLANTAS ELUCIDATIVAS  
SOBRE O N° DE VEÍCULOS QUE A GARAGEM COMPORTA** (item “p” do art. 32 da Lei 4.591/64).

A Declaração sobre o Número de Veículos que a Garagem Comporta, deverá constar o número de vagas existentes, a identificação dessas vagas, sua vinculação ou não à respectiva unidade autônoma. Notando-se que o tipo de vaga (autônoma, acessória ou vinculada) tem influência direta na distribuição das áreas.

XVII)

**CONTRATO PADRÃO**  
(par. 2º do art. 32 da Lei 4.591/64)

O Contrato Padrão a que se refere o par. 2º do art. 32 da Lei 4.591/64, constando cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando herdeiros e sucessores poderá ser apresentado, em sendo do interesse do requerente. Neste caso deverá ser observada a legislação de regência e o Código de Defesa do Consumidor.

Caso não seja do interesse do requerente o arquivamento em Cartório do mencionado contrato, deverá requerer e declarar expressamente seu desinteresse.

XIX )

**DO GRAPROHAB**

Conforme disposto no item 211.3 do Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no caso do empreendimento se enquadrar em uma das alíneas abaixo, deverá ser apresentado o Certificado de aprovação do GRAPROHAB, conforme Decreto Estadual nº 33.499/91 e Proc. CG. 735/96 (Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo):

- a) Não possua infra-estrutura básica de saneamento, bem como tenha mais de 200 unidades habitacionais.
- b) Localiza-se em área especialmente protegida pela legislação ambiental.
- c) Tenha área superficial de terreno superior a 15.000,00 m<sup>2</sup>.

XX )

**DAS DIFERENTES ÁREAS**

Deverá constar das plantas e dos quadros elaborados segundo as normas da ABNT, a correta distribuição das áreas:

frações ideais no terreno; áreas de uso exclusivo; áreas de uso comum de divisão proporcional; e áreas de uso comum de divisão não proporcional.

XXI)

**CONDIÇÕES PARA O REGISTRO DA  
INCORPORAÇÃO**

1. Não constar da matrícula objeto da incorporação qualquer ônus que impeça o registro da incorporação e de alienação das frações ideais do terreno.
2. O princípio da especialidade objetiva e subjetiva deverá ser observado, ou seja, todos os documentos pertinentes deverão estar em conformidade com a matrícula respectiva. Caso contrário, o registro da incorporação deverá ser precedido de retificação, nos termos do disposto no art. 213 da Lei 6.015/73.

XXII )

**DO REGIME DE AFETAÇÃO**

*(arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/64).*

*(caso se requeira o regime de afetação)*

A incorporadora poderá requerer expressamente que o imóvel objeto da incorporação seja submetido ao regime de afetação, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, o qual seja objeto de averbação subsequente.

XXIII)

**DA QUALIFICAÇÃO DOS DOCUMENTOS**

O exame de qualificação será feito no prazo de 15 (quinze) dias da data da apresentação (art. 237-A, par. 2º da Lei 6015/73); e considerando a regularidade dos documentos apresentados, elencados no art. 32 da Lei 4.591/64, e em consonância com o disposto na Seção VI, subseção I, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egr. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, assim como com os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e demais normas legais, o registro da incorporação será deferido pelo oficial.

**OBSERVAÇÃO:** O presente roteiro não tem caráter exaustivo, podendo, na qualificação de casa caso, outras exigências serem formuladas.