**OBS: As Normas de Serviço Extrajudiciais foram atualizadas em 06/01/2020 e as fundamentações normativas não estão atualizadas neste roteiro.**

**1. REQUERIMENTO E PROVA DE REPRESENTAÇÃO:**

1.1. O **REQUERIMENTO** deve ser assinado pelo **INCORPORADOR\*\* solicitando o registro da INCORPORAÇÃO, demais averbações necessárias, inclusive pedido de certidão do ato praticado (se o caso),** sendo que, para identificação do subscritor e aferição da legitimidade deve ter **firma reconhecida** em cartório ou ser assinado na presença do preposto autorizado do cartório de registro de imóveis mediante apresentação de documento original de identidade e prova de representação no caso de pessoa jurídica.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*Lei 4591/64 - Art. 31. A **iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias** caberão ao **INCORPORADOR**, que somente poderá ser: **a)** o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32; **b)** o construtor; **c)** o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.  
 § 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, 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. § 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.   
§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.   
\*\*Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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.**

**1.2.** Caso queira obter as certidões de ato praticado na M.\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bem como das matrículas que serão abertas para os apartamentos / vagas autônomas em virtude da instituição e especificação, requerer expressamente.

**1.3. PESSOA FÍSICA:**

a) Se os **proprietários/pessoas físicas** forem os **incorporadores** do empreendimento, todos deverão assinar o requerimento e demais documentos com firmas reconhecidas.

b) Em caso de **promessa de compra e venda, cessão de direitos ou de permuta** deverá ser apresentado para registro o **instrumento particular/público** que figurem como partes o proprietário do terreno e o incorporador, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição de prédio existente no terreno (se o caso) e/ou construção do empreendimento.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32; b) o construtor; c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

§ 1º No caso da **alínea b,** **o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, 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.**   
§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.  
§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

\*\*Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:   
a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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.**

**1.4. Se PESSOA JURÍDICA:** Se a proprietária do imóvel for **a** **INCORPORADORA,** o requerimento deverá ser instruído com cópias autenticadas do contrato social (**atos constitutivos e todas as alterações posteriores**), devidamente registrado na JUCESP, para prova de legitimidade.   
 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\*item 208, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Quando o incorporador for **PESSOA JURÍDICA,** incumbirá ao oficial verificar, com base no **contrato de constituição da sociedade e suas posteriores alterações ou no estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente**, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por procurador, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o traslado do respectivo mandato, para aferição dos poderes outorgados ao procurador (sempre por escritura pública)

1.3. **Os DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO** deverão ser apresentados no **ORIGINAL** (documentos emitidos por órgãos públicos, planta, memorial descritivo etc), **CÓPIAS AUTENTICADAS** (contrato social, documentos pessoais etc), OU  **cópias simples** dos documentos assinados eletronicamente ou com código de validação via internet (Certidões).

**3. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE E SEUS COMPROVANTES:**

**3.1. CERTIDÃO VINTENÁRIA:** Apresentar Certidão Vintenária do imóvel a ser incorporado (Observar a validade da certidão quando do ingresso ou reingresso do título – 30 dias).

**3.2.** **HISTÓRICO VINTENÁRIO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE\*** (item c do art. 32 da Lei 4.591/64): O histórico vintenário deverá relatar o **encadeamento sequencial dos titulares do imóvel nos últimos 20 anos** (constaros números de matrícula ou transcrição da cadeia filiatória no período de 20 anos, títulos, registros, os nomes ou denominações dos adquirentes em cada um dos negócios jurídicos), subscrito pelos requerentes com firmas reconhecidas.

**3.3. TÍTULOS AQUISITIVOS:** A apresentação dos **títulos de propriedade** abrangendo os últimos 20 anos **somente será indispensável caso o imóvel esteja TRANSCRITO, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver MATRICULADO há mais de 20 anos,** bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.\*\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*item 219,2, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**3.4. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (Escritura ou documento equivalente):** Poderá ser título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lei 4.591/64 - Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:   
a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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;

**4. CERTIDÕES NEGATIVAS referentes ao PROPRIETÁRIO / INCORPORADOR**

**4.1.** As certidões devem referir-se aos ATUAIS PROPRIETÁRIOS /ALIENANTES DO TERRENO (permutantes, compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao INCORPORADOR.

4.2. As certidões devem ser extraídas no **DOMICÍLIO DO PROPRIETÁRIO E DO INCORPORADOR**, bem como na **CIRCUNSCRIÇÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL A SER INCORPORADO**\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 210.5, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Todas as certidões **deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas**, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.

4.3. **VALIDADE DAS CERTIDÕES:** As certidões são **VÁLIDAS POR 6 MESES**, salvo se outro prazo constar expressamente do documento.\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 210.5, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, **exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.**

**4.4.** A eventual **EXISTÊNCIA DE DISTRIBUIÇÕES DE AÇÕES** deverá ser complementada por **CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ**, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser acompanhada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo, ou quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico cuja autenticidade possa ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado \*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* item 210.3, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

\*item 210.4, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação.

**4.5. EXECUTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS:** A existência de distribuições de **execuções fiscais municipais** contra o proprietário ou antecessores poderá ser esclarecida por certidão do município esclarecendo acerca da correspondência do número do processo judicial, certidão de dívida ativa correspondente e número do CPD do imóvel objeto da respectiva obrigação *propter rem*, ficando dispensadas as certidões de objeto e pé.

**4.6. CERTIDÕES:**

a) Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA ESTADUAL** (Cíveis, fiscais e juizado especial e Criminais).

OBS. 1: A eventual existência de distribuições de ações deverá ser complementada por certidão de objeto e pé, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser integrada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais ou *print* das principais peças processuais com código de autenticidade, permitindo aferição de eventual segurança do juízo\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* item 210.3, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

\* 210.4. A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas do processo ou por print do andamento da ação.

OBS.2: **EXISTÊNCIA DE AÇÕES:** Tendo em vista a existência de diversas **AÇÕES FISCAIS – IMPOSTOS**, apresentar certidão esclarecedora de quais impostos são objeto das ações propostas, exemplificativamente citamos: se a dívida existente trata-se de IPTU ou ISS.

b) Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA FEDERAL** (1º grau – São Paulo) - Cíveis, criminais, fiscais e juizado especial.

OBS: A eventual existência de distribuições de ações deverá ser complementada por certidão de objeto e pé, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser integrada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo\*.

c) Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA DO TRABALHO 15ª Região (São Paulo)**

**Obs.: A Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT não supre a exigência da certidão de distribuição de ações.**

OBS: A eventual existência de distribuições de ações deverá ser complementada por certidão de objeto e pé, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser integrada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo.

d) Apresentar **Certidão Negativa de Protesto de Títulos** (abrangendo 5 anos) art. 32, b, da Lei 4.591: \*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 210.1, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: As certid**ões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).**

e) Apresentar **Certidão Negativa de TRIBUTOS MUNICIPAIS** (Certidão de Débitos MOBILIÁRIOS e IMOBILIÁRIOS) - art. 32, b, da Lei 4.591/64.

OBS: Verificar se a Certidão menciona é válida somente mediante apresentação da Certidão Negativa do Serviço Municipal de Água e Esgoto – SEMAE.

f) Apresentar C**ertidão Negativa de** **TRIBUTOS ESTADUAIS:** Certidão Negativa de Débitos Tributários da Divida Ativa do Estado de São Paulo - PROCURADORIA GERAL DO ESTADO – PGE

g) Apresentar **Certidão Negativa de TRIBUTOS FEDERAIS** (SRF/PGFN, INSS e FGTS) -art. 32, b, da Lei 4.591/64: Certidão Conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil (certidão negativa de tributos federais e divida ativa da união / certidão negativa de débitos previdenciários e a de terceiros).

OBS: CND do INSS (art. 32, f, da Lei 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. /Não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte, nem a ele equiparado.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:

211. Deve ser exigido, das empresas em geral, **documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.**

212. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, deverão apresentar, apenas em relação ao imóvel, o documento de inexistência de débito concernente aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do prédio ou unidade imobiliária.

21.1. Nessa hipótese, independentemente do prazo de sua validade, tal documento servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais unidades autônomas.

h) **FGTS:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS – CRF

i) **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 (somente construtora).

**4.7. ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA:** O atestado deve ser expedido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de 5 anos (art. 32, o, da Lei 4.591/64), devendo apresentar a **respectiva prova de representação do subscritor** (cópia autenticada) com poderes expressos para emissão de tal documento (caso não conste de nosso acervo de procurações); e deverá conter no mínimo nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel (endereço e número de matrícula), o nome do empreendimento\*\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*item 220, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**4.8. CADASTRO MUNICIPAL**:

a) Apresentar Certidão de valor Venal ou cópia do IPTU do presente execício **correspondente ao imóvel objeto da Incorporação imobiliária.**

b) Caso o imóvel ainda esteja com **CADASTRO EM ÁREA MAIOR,** conforme estabelece o princípio registrário da unitariedade (art. 176, §1º, I, da Lei Federal nº 6.015/1973), cada matrícula deve corresponder a um único imóvel e cada imóvel a uma única matrícula.

Portanto, para viabilizar a prática dos atos, mantida a matrícula individualizada, é necessário regularizar o cadastro municipal promovendo sua individualização, uma vez que o registro deve exprimir a realidade fática de cada imóvel, e, consequentemente, haver coincidência da situação jurídica imobiliária com a do cadastro municipal.\*

*-----------------------------------*

*\* princípio da especialidade objetiva*

**5. MEMORIAL E PLANTA :**

**5.1. 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.

**5.2. 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.

5.3. Constar da planta as **medidas perimetrais do terreno e confrontantes conforme matrícula\*.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\*item 213, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel no memorial de incorporação com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação.

5.4. Identificar na ilustração a **localização dos apartamentos de final 1, 2, 3 e 4 etc.**

OBS: A descrição das unidades no Instrumento de Incorporação pode ser sucinta como por exemplo: O Edifício tem entrada pela Rua/Avenida xxxxxx e os apartamentos de final 01 e 02, ficam na parte frontal do edifício e os apartamentos de final 03 e 04 ficam na parte dos fundos. Considerando de quem da Avenida olha para o edifício, os apartamentos de final 01 e 03, ficam do lado esquerdo do edifício (bloco), e os apartamentos de final 02 e 04 do lado direito do edifício.

**5.6. PLANTA DO PAVIMENTO DESTINADO A VAGAS DE GARAGEM** (item p doArt. 32 da Lei 4.591/64):

a) Apresentar planta com a **ilustração das vagas de garagem**, respectiva **dimensão** e **identificação por números ou letras.**

\*item 219, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: **Não poderá o cartório registrar pedido de incorporação sem que o apresentante exiba planta ou croqui dos espaços destinados à guarda de veículos.**

=======================================================================================DEFINIÇÕES IMPORTANTES:   
**Vagas consideradas como acessórios de unidades autônomas**: As vagas são destinadas a utilização de determinada unidade autônoma e a ela se liga como acessório. Esse tipo de vaga pode ser determinada ou indeterminada, devendo sua área estar consignada na matrícula da unidade autônoma como “área privativa acessória” para compor o item área total.

**Vagas vinculadas:** é uma vaga que além de acessório da unidade tambem está vinculada, que pode ser determinada (através de uma tabela que vincula a vaga com a unidade autônoma) ou indeterminada (vinculada a unidade futuramente por sorteio).

**Vagas autônomas:** é a vaga que possui atributos de propriedade de uso exclusivo, tais como numeração, fração ideal, descrição, e matrícula própria.

========================================================================================

b) No instrumento de incorporação deverá constar se a vaga é **simples, dupla, coberta, descoberta,** acessória, vinculada, **autônoma** (nesta hipótese deve constar a descrição), se será distribuída por sorteio, **dimensão da vaga,** **quantidade de vaga para acada apartamento e em cada pavimento** etc.

5.7. **ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

a) Para possibilitar a prática do ato pretendido, faz-se necessária a apresentação da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)\* ou R.R.T. - Registro de Responsabilidade Técnica / CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo)\*\*, **cujo documento deverá estar formalizado regularmente e devidamente quitado.**

b) A ART deve conter a **identificação do imóvel** pelo **número de matrícula e/ou endereço completo** e a finalidade a que se destina.

*---------------------------*

*\*Lei 6.496/1977, c.c. a Resolução nº 425, de 18 de dezembro de 1998, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.*

*\*\* Lei 12.378/2010, c.c. a Resolução CAU/BR nº 9, de 16 de janeiro de 2012, Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/BR).*

**6.1. ALVARÁ DE LICENÇA:** Apresentar Alvará de Licença original.

OBS: Verificar a Validade do Alvará (12 meses). Caso esteja vencido, apresentar Certidão Municipal que certifique que as obras foram iniciadas dentro do prazo estabelecido no Alvará de Licença ou apresentar novo alvará.

**7. QUADROS ABNT NBR 12.721/2006\***

7.1. Apresentar quadro de áreas ABNT NBR 12.721/2006 assinado pelo **profissional responsável** e pelos **representantes legais da proprietária (com firmas reconhecidas), devidamente atualizado** tomando-se por base o custo por metro quadrado conforme índice do SINDUSCON **do mês em for apresentado para registro.**

OBS: Se tiver mais de um proprietário ou representante legal, um deles pode assinar no quadro de áreas

Verificar eventual necessidade de atualização da base de cálculo em caso de nova prenotação, pois este deverá ser referente a tabela do **SINDUSCON do mês em que for apresentado para registro.**

**7.2. Deverá constar do quadro III, de avaliação do Custo Global da construção, valores para todos os itens constantes do quadro, como custos de terraplenagem, jardins, "playground", remuneração do construtor, incorporador, enfim, todos os demais itens que demandam de custo no empreendimento.**

**7.2. ART:** Apresentar da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros, devidamente quitada.

Obs: a ART deve conter a identificação do imóvel pelo número de matrícula e/ou endereço completo e a finalidade a que se destina

7.3. Constar do Instrumento de Instituição e Especificação o CUSTO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO que corresponde ao **CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO** acrescido do **VALOR DO TERRENO.**

**CUSTO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO = CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO + VALOR DO TERRENO.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\*item 221, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: O quadro de áreas deverá obedecer as medidas que constarem do registro, não se admitindo que ele se refira às constantes da planta aprovada, em caso de divergência.**

**7.4. SUBSTITUIÇÃO INTEGRAL DO QUADRO DE ÁREAS:** Tendo em vista que o quadro de áreas é composto por 10 folhas e duas folhas anexas, em caso de qualquer alteração em uma das páginas deverá ser substituído na íntegra, ficando, portanto, sujeito a reexame após a apresentação do conjunto de folhas que compõem o quadro de áreas ABNT NBR 12721.

7.5. De acordo com as regras da ABNT, as áreas destinadas a vagas de garagens (se descobertas), circulação, jardins, floresta nativa, deverão integrar ÁREA COMUM CONSTRUÍDA DESCOBERTA, DE DIVISÃO PROPORCIONAL DE PADRÃO DIFERENTE, bem como, ser consideradas no CUSTO GLOBAL DA OBRA.

**8. INSTRUMENTO DE INCORPORAÇÃO -** O instrumento de incorporação deverá ser subscrito pela incorporadora com firmas reconhecidas, com requerimento expresso do registro da incorporação nos termos da Lei Federal 4.591/64 e deverá conter:

**8.1. DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO**, com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).

Deverá constar tambem do Instrumento de Incorporação, 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.

**8.2. CONTRATO-PADRÃO (FACULTATIVO):** Declaração acerca da apresentação ou dispensa do contrato padrão, conforme determina o artigo 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/64.

**8.3.**  **PRAZO DE CARÊNCIA:** DECLARAÇÃO expressa em que defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência - 180 dias (art. 32, n, da Lei 4.591/64)

**OBSERVAÇÕES:**

I.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) e não pode ultrapassar o prazo de validade da incorporação (180 dias).

II. 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.

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

IV. O prazo de carência é improrrogável.

A DECLARAÇÃO deve ser expressa em que defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência (art. 32, n, da Lei 4.591/64), não podendo tal prazo ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro (180 DIAS / art.34, §2º), ou, se for o caso, de sua revalidação. O prazo de carência é improrrogável (art.34, §6º).

**8.4. NO CASO DE PERMUTA DO TERRENO COM UNIDADE(S):** Constar declaração em que se defina a **parcela do preço,** **identificação das unidades que serão permutadas,** assim como o **valor de cada uma delas,** segundo a avaliação constante do respectivo quadro estabelecido pela ABNT\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Lei 4591/64: Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em 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.   
Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

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

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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.**

8.5. **DECLARAÇÃO E PLANTAS relativas ao NÚMEROS 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.** Lembrando que o tipo de vaga (autônoma, acessória ou vinculada) tem influência direta na distribuição das áreas.

**9.6. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/64\*\*/ item 218.2, Cap. XX, NSCG\*):** 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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 218.2, capítulo XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:A averbação de constituição do patrimônio de afetação poderá ser promovida, a requerimento do incorporador, a qualquer momento, antes do registro da instituição de condomínio, independentemente da anuência de eventuais adquirentes ou da prévia estipulação no memorial de incorporação imobiliária.

\*\*Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.[(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm" \l "art53).

§ 1o O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2o O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação

§ 3o Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4o No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6o

§ 5o As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6o do art. 35.

§ 6o Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação

§ 7o O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8o Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9o No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8o, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8o, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8o , alínea "b")

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9o deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

**9. 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.

**10.**  **CONDIÇÕES PARA O REGISTRO DA** **INCORPORAÇÃO**

a) Não constar da matrícula objeto da incorporação qualquer ônus que impeça o registro da incorporação e de alienação das frações ideais do terreno.

b) 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 DE REGISTRO, nos termos do disposto no art. 213 da Lei 6.015/73.

**11. 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.

**12.1. ARQUIVO:** Apresentar o texto relativo ao **INSTRUMENTO DE INCORPORAÇÃO** e **MINUTA DA CONVENÇÃO / REGIMENTO INTERNO** devidamente atualizados com as devidas adequações relativas as exigências formuladas, em formato Word, para viabilizar maior celeridade nas conferências e geração dos atos pertinentes respectivos. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a [retificacao@1registropira.com.br](mailto:retificacao@1registropira.com.br).

**12. GRAPROHAB:** Quando do registro da incorporação ou instituição, deve ser exigida, também, prova de aprovação pelo GRAPROHAB, desde que o condomínio especial se enquadre em qualquer um dos seguintes requisitos (Decreto Estadual nº 52.053/2007 – art. 5º, inciso IV)\*:

a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m².

b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.

c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\*item 224.3, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**ENQUADRAMENTO - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV:**

**A)** Eventual enquadramento do empreendimento no PMCMV deverá ser apresentada declaração expressa da Caixa Econômica Federal – CEF com respectiva prova de representação (original ou cópia autenticada) com firma devidamente reconhecida em cartório.

**B)** Constar expressamente do memorial de incorporação todas as especificações em relação às unidades autônomas adaptáveis e respectivas vagas.

**I.** Se o empreendimento possuir mais de uma torre, esclarecer se todos os apartamentos de todas as torres são adaptáveis ou, em caso negativo, especificar quais apartamentos de qual(is) torres(s) são adaptáveis.

**II.** Se houver mudança de configuração interna dos apartamentos adaptáveis, ou seja, se haver necessidade de readequação das paredes e disposições internas para fins de adaptação, apresentar croqui específico de cada readaptação e constar do memorial de incorporação.

**III.** Se os apartamentos já serão entregues adaptados ou se, posteriormente, poderão vir a ser adaptados por seus adquirentes.

**C)** Apresentar croqui ilustrativo das unidades adaptáveis.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\*Lei nº 11.977/2009: *Art. 73.****Serão assegurados no PMCMV:*

***I –*** *condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;*

***II –*** *disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;*

***III –*** *condições de sustentabilidade das construções;*

***IV –*** *uso de novas tecnologias construtivas.*

*Parágrafo único.  Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.*

**D)** Observar se as vagas para estacionamento de veículos que conduzam ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência possuem espaço adicional de circulação com no mínimo 1,20 m de largura que pode ser compartilhado por duas vagas e se o percurso máximo entre a vaga e o acesso à edificação ou elevadores tem no máximo 50 m, conforme estabelece a **NBR 9050/2015\*.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\*NBR 9050/2015:** 6.14.1.2 As vagas para estacionamento de veículos que conduzam ou sejam conduzidos por pessoas com deficiência devem:

a) ter sinalização vertical conforme 5.5.2 e [19] da Bibliografa;

 b) contar com um espaço adicional de circulação com no mínimo 1,20 m de largura, quando afastadas da faixa de travessia de pedestres. Esse espaço pode ser compartilhado por duas vagas, no caso de estacionamento paralelo, perpendicular ou oblíquo ao meio fio;

 c) estar vinculadas à rota acessível que as interligue aos polos de atração;

d) estar localizada de forma a evitar a circulação entre veículos;

 e) ter piso regular e estável;

f) o percurso máximo entre a vaga e o acesso à edificação ou elevadores deve ser de no máximo 50 m.

**ENQUADRAMENTO - INTERESSE SOCIAL :**

Eventual enquadramento do empreendimento como de interesse social depende de autorização da Prefeitura Municipal **mediante declaração de interesse social na forma de DECRETO,** publicado no Diário Oficial do Município, conforme dispõe a Lei Complementar nº207 do Município de Piracicaba (arts.43 e seguintes c/c art. 51).

**13. VALIDADE DA INCORPORAÇÃO:** O **registro da Incorporação será válido pelo prazo de 180 dias\*\***. Em caso de decurso do prazo sem que ela tenha sido concretizada, o INCORPORADOR poderá negociar unidades somente depois de **atualizar a documentação referida no art.32**, da Lei Federal 4591/64 **REVALIDANDO A INCORPORAÇÃO POR IGUAL PRAZO.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\*\*item 218.1, capítulo XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A informação da concretização poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 (cento e oitenta) dias previstos no artigo, desde que autêntica e comprovada.

**13.1.** Alternativamente, conforme dispõe o item 218 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudiciais\*, poderá ser apresentada a **prova de CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO** **ocorrida no prazo mencionado (180 DIAS DO REGISTRO)**:

a) venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas

b) contratação da construção.

c) obtenção de financiamento a produção

d) decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador.

**Em caso de decurso do prazo de carência**, será necessária a **REVALIDAÇÃO** da incorporação se:

a - decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra,

b - se nenhuma das outras primeiras hipóteses tenha ocorrido ou

c - se a obra não tenha sido iniciada (**OBS:**Para comprovar a CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO poderá ser apresentada Certidão Municipal que **certifique que as obras foram iniciadas dentro do prazo do Alvará de Licença do Empreendimento**).

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\*item 218, capítulo XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Para fins do art. 33 da Lei nº 4.591/64, considera-se concretizada a incorporação em caso de venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas, contratação da construção, obtenção de financiamento à produção ou decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador. Nesta última hipótese, será necessária a revalidação da incorporação se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tenha ocorrido ou a obra não tenha sido iniciada.

**13.2.** A informação da **concretização** poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 dias previstos no artigo, desde que autêntica e comprovada.

**13.3.** Cobrança de custas e emolumentos : averbação sem valor declarado

**13.3. REVALIDAÇÃO:** Em caso de decurso do prazo de validade do registro da incorporação (180 dias) sem que ela tenha sido concretizada, apresentar os seguintes documentos **para proceder a REVALIDAÇÃO:**

**I. REQUERIMENTO:**

**a)** O **REQUERIMENTO** deve ser assinado pelo **INCORPORADOR/proprietário** solicitando a **REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO, demais averbações necessárias, inclusive pedido de certidão do ato praticado (caso queira),** sendo que, para identificação do subscritor e aferição da legitimidade as assinaturas devem ter **firmas reconhecidas** em cartório ou ser assinado na presença do preposto autorizado do cartório de registro de imóveis mediante apresentação de documento original de identidade e prova de representação no caso de pessoa jurídica.

**b)** Requerimento com mais de uma folha deve conter a rubrica de todos subscritores em todas as folhas.

**c) PROVA DE REPRESENTAÇÃO:** Apresentar cópias autenticadas do contrato social (última alteração) ou Estatudo, ata de eleição e/ou procuração em caso de S/A , devidamente registrado na JUCESP, para prova de legitimidade.

d) BASE DE CÁLCULO para cobrança da averbação de REVALIDAÇÃO: custo global da construção do quadro de áreas + valor de aquisição do terreno

**II. CERTIDÕES (**art.32 da Lei Federal nº4591/64):

**a)** Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA ESTADUAL** (Cíveis, fiscais e juizado especial e Criminais).

OBS. 1: A eventual existência de distribuições de ações deverá ser complementada por certidão de objeto e pé, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser integrada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais ou *print* das principais peças processuais com código de autenticidade, permitindo aferição de eventual segurança do juízo\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* item 210.3, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

\* 210.4. A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas do processo ou por print do andamento da ação.

OBS.2: **EXISTÊNCIA DE AÇÕES:** Em caso de existência de **AÇÕES FISCAIS – IMPOSTOS**, apresentar certidão esclarecedora de quais impostos são objeto das ações propostas, exemplificativamente citamos: se a dívida existente trata-se de IPTU ou ISS.

**b)** Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA FEDERAL** (1º grau – São Paulo) - Cíveis, criminais, fiscais e juizado especial.

OBS: A eventual existência de distribuições de ações deverá ser complementada por certidão de objeto e pé, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser integrada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo\*.

**c)** Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA DO TRABALHO 15ª Região (São Paulo)**

**Obs.: A Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT não supre a exigência da certidão de distribuição de ações.**

OBS: A eventual existência de distribuições de ações deverá ser complementada por certidão de objeto e pé, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser integrada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo.

**d)** Apresentar **Certidão Negativa de Protesto de Títulos** (abrangendo 5 anos) art. 32, b, da Lei 4.591: \*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 210.1, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: As certid**ões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).**

**e)** Apresentar **Certidão Negativa de TRIBUTOS MUNICIPAIS** (Certidão de Débitos MOBILIÁRIOS e IMOBILIÁRIOS) - art. 32, b, da Lei 4.591/64.

OBS: Verificar se a Certidão menciona é válida somente mediante apresentação da Certidão Negativa do Serviço Municipal de Água e Esgoto – SEMAE.

**f)** Apresentar C**ertidão Negativa de** **TRIBUTOS ESTADUAIS:** Certidão Negativa de Débitos Tributários da Divida Ativa do Estado de São Paulo - PROCURADORIA GERAL DO ESTADO – PGE

**g)** Apresentar **Certidão Negativa de TRIBUTOS FEDERAIS** (SRF/PGFN, INSS e FGTS) -art. 32, b, da Lei 4.591/64: Certidão Conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil (certidão negativa de tributos federais e divida ativa da união / certidão negativa de débitos previdenciários e a de terceiros).

OBS: CND do INSS (art. 32, f, da Lei 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. /Não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte, nem a ele equiparado.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:

211. Deve ser exigido, das empresas em geral, **documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.**

212. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, deverão apresentar, apenas em relação ao imóvel, o documento de inexistência de débito concernente aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do prédio ou unidade imobiliária.

21.1. Nessa hipótese, independentemente do prazo de sua validade, tal documento servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais unidades autônomas.

**h) FGTS:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS – CRF

**i) 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 (somente construtora).

**j) ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA:** O atestado deve ser expedido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de 5 anos (art. 32, o, da Lei 4.591/64), devendo apresentar a **respectiva prova de representação do subscritor** (cópia autenticada) com poderes expressos para emissão de tal documento (caso não conste de nosso acervo de procurações); e deverá conter no mínimo nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel (endereço e número de matrícula), o nome do empreendimento\*\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*item 220, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**III. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

**a)** As certidões devem referir-se aos ATUAIS PROPRIETÁRIOS /ALIENANTES DO TERRENO (permutantes, compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao INCORPORADOR.

b) As certidões devem ser extraídas no **DOMICÍLIO DO PROPRIETÁRIO E DO INCORPORADOR**, bem como na **CIRCUNSCRIÇÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL A SER INCORPORADO**\*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 210.5, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Todas as certidões **deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas**, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.

c) **VALIDADE DAS CERTIDÕES:** As certidões são **VÁLIDAS POR 6 MESES**, salvo se outro prazo constar expressamente do documento.\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*item 210.5, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, **exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.**

**d)** A eventual **EXISTÊNCIA DE DISTRIBUIÇÕES DE AÇÕES** deverá ser complementada por **CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ**, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser acompanhada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo, ou quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico cuja autenticidade possa ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado \*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* item 210.3, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

\*item 210.4, seção VIII, subseção I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação.

**e) EXECUTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS:** A existência de distribuições de **execuções fiscais municipais** contra o proprietário ou antecessores poderá ser esclarecida por certidão do município esclarecendo acerca da correspondência do número do processo judicial, certidão de dívida ativa correspondente e número do CPD do imóvel objeto da respectiva obrigação *propter rem*, ficando dispensadas as certidões de objeto e pé.

**IV. QUADROS ABNT NBR 12.721/2006:’**

Apresentar o quadro de áreas ABNT NBR 12.721/2006 assinado pelo **profissional responsável** e pelos **representantes legais da proprietária (com firmas reconhecidas) devidamente atualizado,** tomando-se por base o custo por metro quadrado conforme índice do SINDUSCON **do mês em for apresentado para registro** (quadro III).