

## **ATENÇÃO:**

Os roteiros práticos e demais documentos abaixo listados foram elaborados anteriormente à vigência da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Assim, os interessados deverão observar/verificar a correspondência das informações constantes dos mencionados roteiros e disposições da MP citada.

### **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO**

#### **1. CONDIÇÕES PARA VIABILIZAR O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO:**

**a) INDISPONIBILIDADE DE BENS E PENHORA:** Não deverá constar da matrícula objeto da incorporação qualquer ônus que **impeça o registro da incorporação e de alienação das frações ideais do terreno e posterior abertura das matrículas individualizadas.**

A exemplo, podemos citar a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** (Prov. CG 13/2012 CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE) e **PENHORAS** cujo exequente seja a FAZENDA NACIONAL, INSS, AUTARQUIAS, FUNDAÇÕES ETC (§ 1º do artigo 53 da Lei Federal 8.212/91), pois, tornam o imóvel **INDISPONÍVEL** para transmissão voluntária.

As demais penhoras ou hipotecas não impedem a incorporação imobiliária, porém, na instituição e especificação esses ônus serão transportados para todas as matrículas abertas para os apartamentos ou vagas autônomas\*

---

\*NSCGJ, Cap.XX, 221.4. Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares

**b) PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA:** O imóvel deve estar perfeitamente descrito e caracterizado **(com todas as medidas, área e confrontações) e 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** (para correção/atualização de dados do imóvel), nos termos do disposto no art. 213 da Lei 6.015/73.

**OBS: verificar a descrição do imóvel, grafia e denominações de vias públicas, bairro, quadra de localização, distância da esquina, cadastro municipal, edificações existentes etc.**

**c) PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA:** A mesma regra se aplica aos titulares do imóvel, cuja qualificação pessoal deve estar atualizada na matrícula ou deverá ser atualizada concomitantemente ao registro da incorporação. Para isso deverão ser apresentados os documentos pessoais (originais ou cópias autenticadas) para as devidas atualizações no registro.

Pessoa física: RG, CPF, certidão de casamento ou nascimento

pessoa jurídica: contrato social (última alteração) ou estatuto e ata de eleição da diretoria / procuração

**c) Os DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO** deverão ser **ORIGINAIS** (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).\*

---

\*NSCGJ, Cap.XX, item 209. Os documentos apresentados para registro da incorporação deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas.

## 2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- I. Lei 4591/64 (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias);
- II. Código Civil (arts.1331 e seguintes);
- III. Normas de serviço extrajudicial, itens 207 e seguintes do Cap.XX (Prov. CG56/2019);
- IV. Lei de Registros Públicos nº6015/73.

## 2. REQUERIMENTO E PROVA DE REPRESENTAÇÃO:

2.1. O REQUERIMENTO deve conter:

- a) nome/razão social, qualificação completa do **PROPRIETÁRIO/INCORPORADOR**.
- b) Para identificação do subscritor e aferição da legitimidade as **firmas devem ser 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.
- c) indicação do **NÚMERO DA MATRÍCULA**.
- d) indicação do **nome do empreendimento**
- e) Requerimento para **registro da INCORPORAÇÃO, demais averbações necessárias, inclusive pedido de certidão do ato praticado (se o caso)**.
- f) **DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:**

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A\*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., sendo vedada a recepção por e-mail, serviços postais especiais tais como SEDEX e assemelhados ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)\*\***.

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A\*\*** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.\*\*\*

\*\* **Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º.** Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no *caput*, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do [art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#). § 1º. **Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas**

\*\*\*Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral **em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site**.

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registras, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

\*\*\*a **Verificação de Conformidade** poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

II. Alternativamente, o **documento nato digital** poderá ser **MATERIALIZADO por Tabelião de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.

## 2.2. 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 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.**

## 2.4. Se PESSOA JURÍDICA:

Se a proprietária do imóvel for a **INCORPORADORA**, o requerimento deverá ser instruído com **cópia autenticada da última alteração do contrato social**, devidamente **registrado na Junta Comercial** para prova de legitimidade.

Em caso de alteração de dados da pessoa jurídica, tais como sede social, razão social, tipo societário etc, apresentar a alteração contratual que contenha essas modificações para as devidas atualizações na matrícula.

\*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) .

## 2.5. INCORPORAÇÃO POR PROCURAÇÃO:

**Caso o proprietário do imóvel não figure como incorporador do empreendimento (ou seja, em caso de contratação de incorporadora)**, apresentar **INSTRUMENTO PÚBLICO DE PROCURAÇÃO**, onde se faça menção ao disposto no § 4º, do art. 35, Lei Federal 4591/69 do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel para concluir todos os negócios relativos a alienação das frações ideais de terreno, e inclua consentimento para demolição de prédio existente no terreno (se o caso) e/ou construção do empreendimento e que se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

**Exemplo de qualificação da proprietária e incorporadora:**

\_\_\_\_\_, <sede social>, <CNPJ>, <NIRE>, na qualidade de proprietária, neste ato **representada nos termos do INSTRUMENTO PUBLICO DE PROCURAÇÃO datado de \_\_/\_\_/\_\_, lavrado no livro \_\_, fls. \_\_, pelo \_\_ Tabelião de Notas de \_\_\_\_\_ pela incorporadora \_\_\_\_\_, <sede social>, <CNPJ>, <NIRE>** que por sua vez é representada por seus sócios <qualificação>.

\*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** (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitado 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. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. (Vide Lei nº 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias)

§ 4º **Descumprida pelo incorporador e pelo mandante** de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste 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 consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

### 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** (constar os 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 **so-**  
**mente 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 214.2, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paul: A apresentação do histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes, 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.

**3.4. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO (Escritura ou documento equivalente):** Poderá ser 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 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 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;

### 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**.

-----  
**\*Lei 4591/64 - Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:**

a) (...)

b) certidões **negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais** relativa ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

\*item 210, 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 certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (proprietários e 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, 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, 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:** Em caso de existência **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. Apresentar **Certidão de Dívida Ativa - CDA** quando as ações fiscais se referirem a dívidas de IPTU.

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

**OBS.2:** 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, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: As certidões 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.1:** Verificar se a Certidão mencionada é válida somente mediante apresentação da Certidão Negativa do Serviço Municipal de Água e Esgoto – SEMAE.

**OBS.2: 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.

**f) Apresentar Certidão Negativa de TRIBUTOS ESTADUAIS: Certidão Negativa de Débitos Tributários da Divisão 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 dívida 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.

\* capítulo XX – 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.

211.1. 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 OU, **não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é EMPREGADORA, nem a ela equiparado.**

**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).

Em caso de apresentação da certidão do CREA em nome da CONSTRUTORA, deverá ser solicitado o contrato de construção:

Foi apresentada certidão de registro da pessoa jurídica emitida pelo CREA em nome de **CONSTRUTORA, e não da Incorporadora.**

Caso a **construção do condomínio não fique a cargo da incorporadora** é necessário apresentar contrato de construção formalizado com a construtora para comprovação e a devida vinculação com o empreendimento, visto que, neste caso, com a conclusão da construção a **Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (Art. 47, II, Lei 8.212/1991), expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) relativa à obra de construção** será emitida em nome da 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 215, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: O atestado de idoneidade financeira conterá, ao menos, o nome ou razão social, o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel e o nome do empreendimento

Obs: **DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:**

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A\*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., sendo vedada a recepção por e-mail, serviços postais especiais tais como SEDEX e assemelhados ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)\*\*.**

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A\*\*** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.\*\*\*

\*\* Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º. Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no caput, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do [art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#). § 1º. Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas

\*\*Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça 365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis. 368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral **em dispositivo de armazenamento portátil**

(CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrares, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

\*\*\*a Verificação de Conformidade poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

II. Alternativamente, o documento nato digital poderá ser **MATERIALIZADO por Tabelião de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.

#### 4.8. CADASTRO MUNICIPAL:

a) Apresentar Certidão de valor Venal ou cópia do IPTU do presente exercício **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, conseqüentemente, haver coincidência da situação jurídica imobiliária com a do cadastro municipal.\*

-----  
\* *princípio da especialidade objetiva*

#### 5. MEMORIAL E PLANTA :

**5.1 MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA** (item g do Art. 32 da Lei 4.591/64): Deverá ser apresentado 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.

>>>>Pode ser utilizada a parte final do quadro de áreas ABNT – quadro VI, VII , VIII.

**5.2. MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** O memorial deverá conter:

- a) a descrição de todas as **partes de propriedade exclusiva**
- b) **descrição das partes de propriedade comum dos condôminos**
- c) forma de **distribuição e utilização das vagas de garagem**
- d) a determinação da **fração ideal** atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns
- e) **destinação do condomínio** (residencial, comercial ou misto) etc.

**5.3. DECLARAÇÕES:** O memorial de incorporação deverá conter as seguintes **DECLARAÇÕES:**

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

b) **REGIME DE INCORPORAÇÃO:** Constar do memorial o REGIME DE INCORPORAÇÃO adotado:

**I. EMPREITADA A PREÇO FIXO OU REAJUSTÁVEL (art.55, Lei Federal 4591/64):**

**Conceito:** No contrato por empreitada deverá ser discriminado **o preço da cota de terreno (fração ideal) e o custo da construção, visto que o empreiteiro assume o risco econômico das obras e recebe uma remuneração do proprietário da obra (contratante) - arts.41, 43 e 55.**

**Empreitada a preço fixo:** o preço da construção será irrealizável

**Empreitada a preço reajustável:** o preço fixado no contrato será reajustado em decorrência do índice estabelecido. (art.55, §1º e 2º)\*

## II. REGIME DE ADMINISTRAÇÃO A PREÇO DE CUSTO (construção a preço de custo)

**Conceito:** O Incorporador/construtor apenas **administra as obras**. Os preços estabelecidos pelo construtor para cada unidade são apenas estimativas e os **riscos financeiros são suportados pelos adquirentes**.

Os adquirentes de fração ideal tem o controle da obra e o incorporador/construtor é remunerado pela organização e gestão do empreendimento

## III. CONTRATO POR ADMINISTRAÇÃO

**Conceito:** No contrato por administração a preço de custo o Construtor se encarrega da **execução do projeto/obra**, cuja remuneração é fixa ou percentuais sobre o custo da obra, **o risco econômico**, por sua vez, devem ser suportados pelos contratantes (incorporador ou condôminos).

## IV PREÇO FECHADO (prazo e preços certos, determinados ou determináveis, com ou sem reajuste).

**Conceito:** Não há separação entre **preço de venda da fração ideal** e **construção da unidade**.

O **preço final da unidade** é estabelecido pelo **incorporador que assume eventuais riscos econômicos** no decorrer das obras e obriga-se a **entregá-la ao adquirente pelo preço pré estabelecido**.

O preço de venda da unidade não tem relação direta com custo efetivo da construção, **os riscos financeiros são suportados pelo incorporador**.

O preço pode ser fixo ou variável (CUB ou índices de preços).

---

*\*Lei Federal 4591/64: Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo **REGIME DE EMPREITADA**, esta poderá ser a **preço fixo**, ou a **preço reajustável** por índices previamente determinados.*

*§ 1º Na **empreitada a preço fixo**, o preço da **construção** será **irreajustável**, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.*

*§ 2º Na **empreitada a preço reajustável**, o preço fixado no contrato será **reajustado** na forma e nas épocas nele expressamente previstas, **em função da variação dos índices adotados**, também previstos obrigatoriamente no contrato.*

*§ 3º Nos contratos de **construção por empreitada**, a **Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra** e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.*

*§ 4º Nos contratos de construção fixados sob **regime de empreitada, reajustável**, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.*

*§ 5º No Contrato **deverá ser mencionado o montante do orçamento** atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.*

*§ 6º Na forma de expressa referência, **os contratos de empreitada** entendem-se como sendo a **preço fixo**.*

*Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, **destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável**, em que conste **preço**, serão discriminados explicitamente o **preço da fração ideal do terreno** e o **preço da construção**, com indicação expressa da **reajustabilidade**.*

*§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.*

*§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.*

*Art. 57. Ao construtor que contratar, por **empreitada a preço fixo**, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.*

*Art. 43. Quando o incorporador contratar a **entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis**, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:*

*I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;*

*II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a este couber a culpa;*

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelas vales da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.

**c) 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.

**d) PRAZO DE CARÊNCIA:** 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).

#### **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.

**e) 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 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.**

**f) 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.

**g) 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.

§ 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 aquisição 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.

**5.4. PLANTA/PERÍMETRO DO IMÓVEL:** Constar da planta da implantação do empreendimento as **medidas perimetrais do terreno e confrontantes conforme descrição da matrícula\***.

\*Item 213, 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.

**5.5. A PLANTA e MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** deverão conter 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. VAGAS DE GARAGEM** (item p do Art. 32 da Lei 4.591/64):

5.6.1. 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.**

**5.6.2. No MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** deverá constar os tipos de vagas existentes no condomínio forma de utilização, quantidade em cada pavimento conforme indicações abaixo:

**I. CASO AS VAGAS NÃO SEJAM VAGAS AUTÔNOMAS:**

- a) Constar do memorial se a vaga é **SIMPLES, DUPLA, COBERTA, DESCOBERTA;**
- b) Constar do memorial a **forma de utilização e distribuição das vagas** (por sorteio, por ordem de chegada, vinculadas aos apartamentos)
- c) Constar do memorial **quantidade de vaga para cada apartamento**
- d) Constar do memorial **Quantidade de vaga em cada pavimento**
- e) Constar do quadro de áreas ABNT NBR se **estão LOCALIZADAS EM ÁREA COMUM** de divisão proporcional ou não proporcional ou **se SÃO ÁREAS PRIVATIVAS ACESSÓRIAS**

**II. Caso sejam consideradas VAGAS AUTÔNOMAS,** ou seja, aquela considerada propriedade de uso exclusivo:

- I. No memorial, plantas e quadro de áreas ABNT NBR, deverão ser denominadas de **“VAGAS AUTÔNOMAS”**.
- II. No memorial, constar a descrição de cada uma das **vagas autônomas** (Dimensões, áreas e confrontações)
- III. No memorial, constar a **quantidade de vagas autônomas em cada pavimento**

OBS: para cada VAGA AUTÔNOMA será aberta matrícula própria (viabilizando assim, a comercialização dessas vagas entre os condôminos – pode comprar vaga somente aquele que já for titular de apartamento).

=====

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 PRIVATIVA.

**Vagas vinculadas:** é uma vaga que além de acessório da unidade também 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). Pode ser considerada como área comum

**Vagas autônomas:** é a vaga que possui atributos de propriedade de uso exclusivo, tais como **numeração, fração ideal, área privativa, área comum, área total, descrição (dimensões, área e confrontações) que deverão ser mencionados no memorial e quadro de áreas ABNT NBR,** e será **aberta matrícula própria** (viabilizando assim, a comercialização dessas vagas entre os condôminos – pode comprar vaga somente aquele que já for titular de apartamento).

=====

**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. APROVAÇÕES:**

**6.1. PLANTAS** (item d do art. 32 da Lei 4.591/64): As plantas deverão conter **aprovação da Prefeitura** e as assinaturas do engenheiro responsável e da incorporadora.

**6.2. ALVARÁ DE LICENÇA:** Apresentar Alvará de Licença original expedido pelo órgão competente do município.

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.

**6.3. 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 50.000,00m<sup>2</sup>.

b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup>, 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 10.000,00m<sup>2</sup>.

\*item 219.3, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**6.4. 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).

#### **6.5. ENQUADRAMENTO - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**

a) Eventual enquadramento do empreendimento no **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA** 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 houver 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.

IV. 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.

c) **VAGA PNE:** 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 Bibliografia;
- 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.

## 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 que foi publicada no mês protocolo.**

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.

7.3. **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

7.4. Constar do requerimento 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.**

7.5. **SUBSTITUIÇÃO INTEGRAL DO QUADRO DE ÁREAS:** Tendo em vista que o quadro de áreas é composto por 10 folhas e eventuais 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.

## 6. MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (item j do art. 32 da Lei 4.591/64):

6.1 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.

[A]CONVENÇÃO CONDOMINIAL descreve normas gerais da estrutura e funcionamento do condomínio, enquanto que o REGIMENTO INTERNO determina conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos, seus locatários, visitantes, funcionários, prestadores de serviço etc, bem como regras de utilização específica de partes comuns (ex: horário de funcionamento de churrasqueira, salão de festas, piscinas, agendamentos, mudanças, etc).

## 6.2 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DEVERÁ CONTER:

- a) a discriminação das **partes de propriedade exclusiva e partes comuns**, com especificações das diferentes áreas, espaços internos etc (art.9º,a, Lei 4591/64 c/c art.1332, I, CC)
- b) o destino das diferentes partes do condomínio (**áreas comuns e privativas**), destinação do condomínio (**residencial comercial ou misto**) (art.9º,b, Lei 4591/64 c/c art.1332, III, CC)
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns (art.9º,c, Lei 4591/64)
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as **despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio** (art.9º, d, Lei 4591/64 c/c art. 1334, I, CC)
- e) A determinação da **fração ideal atribuída a cada unidade**, relativamente ao terreno e partes comuns (art.1332,II, CC)
- f) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo (art.9º, e, Lei 4591/64) e forma de administração do condomínio (art.1334, II, CC)

CC, Art. 1.347. A ASSEMBLÉIA escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a 2 anos, o qual poderá renovar-se.

CC, art.1348, § 1º: Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

CC, Art..1348, §2º: O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

CC, Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um **CONSELHO FISCAL**, composto de **três membros**, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a 2 anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

- g) as atribuições do síndico, além das legais (art.9º, f, Lei 4591/64 c/c Art. 1.348, CC).

*Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.*

*Art.1348 § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.*

*Art.1348 § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.*

- h) a definição da natureza **gratuita ou remunerada** FUNÇÕES DO SÍNDICO (art.9º, g, Lei 4591/64)

- i) forma de destituição do síndico (art.1349, CC ):

Art. 1349, CC: A assembleia poderá, **pelo voto da maioria absoluta de seus membros**, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 22 - § 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de **2/3 dos condôminos**, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

- j) A competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações (art.9º, h, Lei 4591/64 c/c art.1334, III, CC)

*Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.*

*§1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo*

*§2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.*

*Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.*

*Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.*

*Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.*

*Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.*

*Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.*

- k) **QUORUNS ESPECIAIS**: o quorum para os diversos tipos de votações;

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da UNANIMIDADE dos condôminos.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

**l) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva** (art.9º, §3º, alínea “j” da Lei 4591/64);

**DEVERÁ CONSTAR EXPRESSAMENTE NA CONVENÇÃO O ÍNDICE DE CONTRIBUIÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA, MESMO QUE ESSE ÍNDICE SEJA PROVISÓRIO.**

**É FACULTADO CONSTAR TAMBÉM QUE O RECOLHIMENTO PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA COMEÇARÁ A SER RECOLHIDO APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO (NESTE CASO DEVE CONSTAR EXPRESSAMENTE O ÍNDICE A SER RECOLHIDO PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA APÓS ESSE PERÍODO).**

**m) a forma e o quorum para as alterações de CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO** (art.9º, §3º, alínea L e m, Lei 4591/64 c/c art.1334, V, CC);

Art. 1.351. Depende da **aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção**; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos

Lei 4591, art.9º, § 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a **Convenção deverá conter: l) a forma e o quorum para as alterações de convenção; m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno QUANDO NÃO INCLUÍDOS NA PRÓPRIA CONVENÇÃO.**

CC, Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: V - o regimento interno.

Se o REGIMENTO INTERNO **não estiver contido na convenção condominial**, deverá constar da minuta que o regimento será **aprovado posteriormente em assembleia** e **indicar o quorum para aprovação**. Conforme Lei 4591, art.9º, § 3º poderá ser estabelecido qualquer quorum para alteração do regimento **QUANDO NÃO INCLUÍDOS NA PRÓPRIA CONVENÇÃO.**

Se o REGIMENTO INTERNO **estiver contido na convenção condominial**, o quorum para sua alteração deverá ser considerado o **mesmo quorum especial** estabelecido no Código Civil para **alteração da convenção**, ou seja, **2/3 dos condôminos**.

O REGIMENTO INTERNO determina conjunto de normas que regulam e disciplinam a conduta interna dos condôminos, seus locatários, visitantes, funcionários, prestadores de serviço etc, bem como **regras de utilização específica de partes comuns** (ex: horário de funcionamento de churrasqueira, salão de festas, piscinas, agendamentos, mudanças, etc).

Verificar na convenção se o regimento prevê regras de utilização de **todos os espaços de uso comum dos condôminos.**

**m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.**

**n) As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores em caso de infração** (art.1334, IV, CC)

Art. 1.336, § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.

Art. 1.336, § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a 5 vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar **incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores**, poderá ser constrangido a pagar **multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição** para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

**o) o seguro da edificação e regras para reconstrução, ou venda em caso de destruição total ou parcial da edificação** (art.13 e seguintes, Lei 4591/64 c/c 1357 e 1358, CC):

**p) ANIMAIS:** O Regulamento Interno / convenção condominial não poderão interferir no direito de propriedade do condôminos, pois, **não há previsão legal para estabelecer vedação a criação de animais de acordo com seu porte, temperamento ou indicação de quais animais são permitidos ou proibidos no condomínio**, haja vista que o condômino tem o direito de usar sua unidade privativa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alheiar a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Sendo assim, a convenção/regulamento interno poderá apenas ressaltar que, **caso o animal cause incômodo aos demais condôminos por conta do barulho excessivo, mal cheiro etc será aplicada a penalidade por perturbar a ordem e o sossego do condomínio OU ainda, que não poderá manter os animais em áreas comuns etc.**

As convenções de condomínio foram criadas para regulamentar o convívio entre os condôminos bem como o funcionamento do condomínio, não podendo suas regras interferirem no direito do condômino de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades.

---

Art. 1.314 c/c 1335, II, do Código Civil.

**7 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).

## **8 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**.

**Caso o Incorporador não queira registrar nenhuma venda de fração ideal correspondente a futuras unidades, poderá instituir e especificar sem apresentar prova de concretização ou necessidade de revalidação.**

---

\*\*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.

**8.1.** 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.

**8.2. 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.

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

**8.4. Concretização** - Cobrança de custas e emolumentos : averbação sem valor declarado

## 9. REVALIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

9.1. 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 Estatuto, 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 afeita 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 certidões 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 Certidão Negativa de TRIBUTOS ESTADUAIS: Certidão Negativa de Débitos Tributários da Divisão 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 dívida 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).

### 10. RETIFICAÇÃO - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOCS. NECESSÁRIOS:

10.1. Apresentar **REQUERIMENTO** subscrito pela **proprietária e incorporadora (caso sejam diversos), com firmas reconhecidas**, constando expressamente o que se pretende corrigir no registro da incorporação.  
OBS: verificar eventual necessidade de **reaprovação das plantas, substituição do quadro de áreas ABNT NBR e minuta da convenção**.

#### **10.2. Declaração de que NÃO FORAM COMERCIALIZADAS unidades imobiliárias.**

10.2.1. Caso tenha havido **COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES:**

**I. REGISTRADAS:** os adquirentes de fração ideal no imóvel deverão ANUIR a retificação da incorporação

**II. NÃO REGISTRADAS:** a incorporadora deverá declarar que houve outras vendas que não foram registradas e estes adquirentes também deverão anuir a retificação da incorporação

10.3. Caso a **FRAÇÃO IDEAL tenha sido alterada** em decorrência da retificação da incorporação, deverão ser apresentadas **escrituras públicas de transmissões** entre os condôminos **objetivando alcançar a fração estabelecida na retificação da incorporação.**

**As escrituras de transmissão devem ser PROTOCOLADAS SEPARADAMENTE e não em um único protocolo,** a não ser que na mesma escritura figurem como transmitentes e reciprocamente adquirentes todos os titulares de fração ideal no imóvel.

10.4. **Minuta da Convenção:** Caso a minuta da convenção tenha em seu teor os elementos da pretendida retificação, nova via com as atualizações deve ser apresentada.

10.5. **Custas e emolumentos:** averbação com valor declarado (valor base: custo global do empreendimento constante do registro da incorporação)

#### **11. RETIFICAÇÃO – INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO - DOCS. NECESSÁRIOS:**

11.1. Apresentar **REQUERIMENTO** subscrito pela **INSTITUIDORA, com firmas reconhecidas**, constando expressamente o que se pretende corrigir no registro da INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO.

OBS: verificar eventual necessidade de **reaprovação das plantas, substituição do quadro de áreas ABNT NBR e minuta da convenção**.

#### **11.2. Declaração de que NÃO FORAM COMERCIALIZADAS unidades imobiliárias.**

11.2.1. Caso tenha havido **COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES:**

**I. REGISTRADAS:** os adquirentes de fração ideal no imóvel deverão ANUIR a retificação da incorporação

**II. NÃO REGISTRADAS:** a incorporadora deverá declarar que houve outras vendas que não foram registradas e estes adquirentes também deverão anuir a retificação da incorporação

#### **11.4. Convenção:**

**Em caso de comercialização das unidades,** e a convenção registrada contenha os elementos da pretendida retificação, deverá ser convocada assembleia para deliberar sobre a alteração da convenção condominial com quórum de pelo menos 2/3 dos condôminos.

Ainda nesta hipótese, com a unanimidade dos condôminos não há necessidade de convocação de assembleia para alteração da convenção, basta todos os condôminos e a instituidora requererem a alteração da convenção e do registro.

**Em caso de não comercialização de unidades,** basta a instituidora promover as alterações na convenção, apresentar o texto consolidado e requerer expressamente a alteração da convenção.

11.5. **Custas e emolumentos:** 1 averbação com valor declarado na matrícula mãe (valor base: custo global do empreendimento constante do registro da instituição) + 1 averbação sem valor declarado em cada matrícula das unidades autônomas.

## **12. CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO:**

**12.1. REQUERIMENTO** subscrito pela proprietária e incorporadora (caso sejam diversos), com firmas reco-nhecidas, constando **declaração expressa SE HOUVE OU NÃO COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES** (mesmo que não registradas) e pedido de **cancelamento da incorporação**.

**12.2. Caso tenha havido comercialização das unidades, esses adquirentes deverão anuir o cancelamento da incorporação e serem restituídos em relação aos valores pagos.**

**12.3. Custas e emolumentos:** averbação com valor declarado (valor base: custo global do empreendimento constante do registro da incorporação).

**12.4. CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO com PROMESSA DE PERMUTA E INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DIRETA (atos praticados concomitantemente, porém, protocolados separadamente)**

### **a) CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:**

O **requerimento do cancelamento da incorporação imobiliária** deverá ser subscrito por todos os **adquirentes de frações ideais** registrados na matrícula bem como pelos **titulares originários** do imóvel e **incorporadora** caso tenham realizado um negócio jurídico preliminar concomitante ao registro da incorporação imobiliária (promessa de permuta de terreno por unidades).

Com o cancelamento da incorporação, **os adquirentes de fração ideal ficam em condomínio civil no imóvel com as respectivas frações ideais primitivamente adquiridas. Não havendo mais correspondências entre fração ideal e apartamentos/vagas autônomas.**

OBS: Caso a Incorporação Imobiliária tenha sido registrada em decorrência de um compromisso de permuta firmado entre Incorporadora e proprietários do imóvel, COM O CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO, ainda remanesce pendente o negócio jurídico preliminar (tendo em vista que somente a incorporação será cancelada) devendo, portanto, **a incorporadora e os titulares originários do imóvel** figurarem em todos os requerimentos (de cancelamento da incorporação, transmissões para acertos de fração, instituição e especificação direta) **na qualidade de incorporadora/promitente permutante e proprietários/promitentes permutantes se remanescer em favor deles frações ideais não cedidas.**

### **b) TRANSMISSÕES ENTRE CONDÔMINOS:**

Com o cancelamento da incorporação imobiliária os adquirentes de fração ideal e promitentes permutantes passam para o estado de condomínio civil no imóvel e **as frações ideais adquiridas enquanto vigente a incorporação imobiliária anteriormente registrada caso sejam divergentes da nova fração ideal estabelecida na INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DIRETA** pretendida, deverão ser apresentadas **escrituras públicas de transmissões** entre os condôminos **objetivando alcançar a fração estabelecida no futuro registro de instituição e especificação.**

Lembrando que, nos títulos de transmissão não devem ser mencionados os condôminos como titulares de frações ideais correspondentes aos apartamentos ou vagas autônomas (futuras unidades), visto que, como já foi dito, em razão do cancelamento da incorporação estes passam para o estado de condomínio civil no imóvel sem vinculação a apartamentos ou vagas de garagem autônomas. A atribuição dos apartamentos e vagas autônomas a cada condômino deverá ser feita no instrumento de instituição e especificação.

OBS: **as escrituras de transmissão devem ser PROTOCOLADAS SEPARADAMENTE** e não em um único protocolo, a não ser que na mesma escritura figurem como transmitentes e reciprocamente adquirentes todos os titulares de fração ideal no imóvel.

### **c) INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DIRETA:**

Após o cancelamento da incorporação e acerto de frações mediante transmissões recíprocas entre os condôminos, estes poderão requerer a instituição e especificação direta, averbação da construção e registro da

convenção condominial, resultando na abertura das matrículas individualizadas para cada apartamento e atribuição em nome dos adquirentes/condôminos.

**d) DEPÓSITO PRÉVIO - CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO - AV. COM VALOR DECLARADO - LEI ESTADUAL 13.290/2008 Art. 5º - NOTAS EXPLICATIVAS ITEM 2.1:** O Cancelamento de Registro de Incorporação deverá ser formalizado mediante averbação **com valor declarado**.

Ato a ser praticado	Base de Cálculo: Valor nominal da incorporação registrada, sem atualização	Depósito prévio
Av. Cancelamento da Incorporação		

### 13. RETIFICAÇÃO - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOCS. NECESSÁRIOS:

13.1. Apresentar **REQUERIMENTO** subscrito pela **proprietária e incorporadora (caso sejam diversos), com firmas reconhecidas**, constando expressamente o que se pretende corrigir no registro da incorporação.

OBS: verificar eventual necessidade de **reaprovação das plantas, substituição do quadro de áreas ABNT NBR e minuta da convenção**.

**13.2. Declaração de que NÃO FORAM COMERCIALIZADAS unidades imobiliárias.**

13.2.1. Caso tenha havido **COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES:**

**I. REGISTRADAS:** os **adquirentes de fração ideal** no imóvel deverão **ANUIR a retificação da incorporação**

**II. NÃO REGISTRADAS:** a **incorporadora deverá declarar que houve outras vendas que não foram registradas** e estes adquirentes também **deverão anuir a retificação da incorporação**

13.3. Caso a **FRAÇÃO IDEAL tenha sido alterada** em decorrência da retificação da incorporação, deverão ser apresentadas **escrituras públicas de transmissões** entre os condôminos **objetivando alcançar a fração estabelecida na retificação da incorporação**.

**As escrituras de transmissão devem ser PROTOCOLADAS SEPARADAMENTE** e não em um único protocolo, a não ser que na mesma escritura figurem como transmitentes e reciprocamente adquirentes todos os titulares de fração ideal no imóvel.

13.4. **Minuta da Convenção:** Caso a minuta da convenção tenha em seu teor os elementos da pretendida retificação, nova via com as atualizações deve ser apresentada.

13.5. **Custas e emolumentos:** averbação com valor declarado (valor base: custo global do empreendimento constante do registro da incorporação)

### 14. INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO – COM INCORPORAÇÃO REGISTRADA

Com a conclusão das obras será necessário **requerer a INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**.

13.1. O **REQUERIMENTO** deve conter qualificação completa e ser assinado pela **INCORPORADORA/INSTITUIDORA**, 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 (RG, CNH etc – cópias autenticadas) e prova de representação no caso de pessoa jurídica (contrato social, estatuto ou procuração etc – cópias autenticadas).

**14.2. O REQUERIMENTO deve conter pedido expresso acerca do que se pretende:**

- a) . Averbação da **CONSTRUÇÃO**
- b) Averbação dos **CADASTROS** já individualizados das unidades imobiliárias autônomas decorrentes da edificação, **se o caso**
- c) Registro da **INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO**;
- d) Registro da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL**;
- e) Registro das **ATRIBUIÇÕES E ABERTURA DE MATRÍCULAS** das **unidades autônomas já alienadas** em relação à fração ideal de terreno
- f) Registro das **ATRIBUIÇÕES E ABERTURA DE MATRÍCULAS** em nome da Requerente em relação as unidades que não foram alienadas
- g) Cumprimento do negócio jurídico preliminar de promessa de permuta, caso a incorporação tenha sido registrada concomitantemente a uma promessa de permuta de terreno por unidades
- h) VALOR ATRIBUÍDO A/AO:
  - **CONSTRUÇÃO**, conforme planilha de cálculo atualizada do **custo global da obra** (Quadro III)
  - **CUSTO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO** (que corresponde ao custo da construção acrescido do valor de aquisição do terreno).

CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO	R\$
CUSTO DA AQUISIÇÃO DO TERRENO	R\$
<b>CUSTO GLOBAL DA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO (custo da construção + terreno)</b>	R\$

**14.3. CONVENÇÃO:** Caso o registro da incorporação imobiliária seja anterior a 2002, apresentar a minuta convenção atualizada ao código civil de 2002. A convenção atualizada deverá ser subscrita pela incorporadora e por todos os adquirentes de fração ideal ou pela comissão de representantes, caso a instituição e especificação não seja requerida pela incorporadora.

14.4. O **REQUERIMENTO** deverá ser **instruído com os seguintes documentos:**

- a) VISTO DE CONCLUSÃO (original)
  - b) Certidão Negativa de Débito – CND/INSS, expedida pela Receita Federal do Brasil
  - c) Certidão de Valor Venal
  - d) QUADRO DE ÁREAS ABNT NBR 12721 atualizado (Quadros III e IV-A)
- OBS: A base de cálculo deverá ser referente a tabela do SINDUSCON, do mês em for apresentado para registro) e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica
- e) Escritura pública de permuta definitiva, em razão da **PROMESSA DE PERMUTA** do terreno por futuras unidades, se o caso (protocolar separadamente)
  - f) Caso a requerente seja **PESSOA JURÍDICA**, apresentar **cópias autenticadas do contrato social (última alteração)** devidamente registrados ou **Estatutos Sociais, Atas de Eleições e Procuраções em casos de Associações e Sociedades Anônimas**, para a respectiva prova de representação.
- Em caso de **PESSOA FÍSICA**, apresentar **cópias autenticadas dos documentos pessoais (RG, CPF, Certidão de casamento etc )** somente se a matrícula estiver desatualizada.

\*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: 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)

**14.5. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:**

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A\*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., **sendo vedada a recepção por e-mail**, serviços postais especiais tais como SEDEX e semelhantes ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)\*\*.**

Recomendamos mencionar expressamente no **requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.**

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A\*\*** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.\*\*\*

\*\* **Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º.** Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no *caput*, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do [art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. § 1º. Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas](#)

\*\*Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral **em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.**

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registras, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

\*\*\*a **Verificação de Conformidade** poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

II. Alternativamente, o documento nato digital poderá ser **MATERIALIZADO por Tabelião de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.

**14.6. ARQUIVO:** Apresentar o texto relativo ao **INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO e CONVENÇÃO / REGIMENTO INTERNO** 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).

## 15. INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO – DIRETA

### 15.1. REQUERIMENTO E PROVA DE REPRESENTAÇÃO:

**15.1.1. O REQUERIMENTO** deve ser assinado pelo **PROPRIETÁRIO/INSTITUIDOR**, 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. \*

item 219, cap.XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular, que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.

**15.1.2. Requerer expressamente:**

**I. Averbação da CONSTRUÇÃO**

**II. Registro da INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO**

**III. Registro da CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

**VI. ABERTURA DAS MATRÍCULAS em nome da Requerente**

**VII. Caso queira obter as CERTIDÕES DE ATO PRATICADO** bem como das matrículas que serão abertas para os apartamentos/vagas autônomas em virtude da instituição e especificação, requerer expressamente.

**15.1.3. Constar do requerimento o VALOR ATRIBUÍDO A/AO:**

a) **CONSTRUÇÃO**, conforme planilha de cálculo atualizada do **custo global da obra** (Quadro III)

b) **CUSTO GLOBAL DO EMPREENDIMENTO** (que corresponde ao custo da construção acrescido do valor de aquisição do terreno).

CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO	R\$
CUSTO DA AQUISIÇÃO DO TERRENO	R\$
<b>CUSTO GLOBAL DA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO (custo da construção + terreno)</b>	<b>R\$</b>

**15.1.4.** O **REQUERIMENTO** deverá ser instruído com os seguintes documentos:

a) Caso o requerente seja **PESSOA JURÍDICA**, o requerimento deverá ser instruído com **cópias autenticadas** do **contrato social e posteriores alterações** devidamente registrados (**ou Estatutos Sociais, Atas de Eleições e Procurações em casos de Associações e Sociedades Anônimas**), para a respectiva prova de representação.

Em caso de **PESSOA FÍSICA**, apresentar **cópias autenticadas dos documentos pessoais (RG, CPF, Certidão de casamento etc )** somente se a matrícula estiver desatualizada.

b) **VISTO DE CONCLUSÃO** da obra (habite-se), expedido pela Prefeitura Municipal de Piracicaba (original).\*

-----  
\*item 217, cap.XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A averbação de construção de prédio só poderá ser feita mediante documento hábil ("habite-se" ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Será exigido que do "habite-se" conste a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada. Quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça a situação

c) **Certidão Negativa de Débito – CND**, expedida pela Receita Federal do Brasil

d) **Certidão de Valor Venal**, expedida pelo site Prefeitura Municipal de Piracicaba  
OBS: Caso as unidades privativas (apartamentos ou vagas autônomas já tenham cadastro municipal individualizado, apresentá-los para a respectiva atualização no registro, devendo, para tanto, requerer expressamente)

e) **MEMORIAL** descritivo do empreendimento e o memorial justificativo com as especificações da obra

f) **PLANTAS** aprovadas e respectiva **ART** ou **RRT**

g) **QUADRO DE ÁREAS ABNT NBR 12721** atualizado e respectiva **ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA** cujo documento deverá estar formalizado regularmente e devidamente quitado.

OBS<sup>1</sup>: A base de cálculo deverá ser referente a tabela do SINDUSCON, do mês em for apresentado para registro)

OBS<sup>2</sup>: A ART deve conter a **identificação do imóvel pelo número de matrícula e/ou endereço completo** e a finalidade a que se destina.

h) **CONVENÇÃO CONDOMINIAL**, também subscrita pelo proprietário/Instituidor, com firmas reconhecidas.

**OBS: 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).

\*item 219.2, cap.XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

## 15.2. MEMORIAL E PLANTA :

**15.2.1 MEMORIAL DESCRITIVO DAS ESPECIFICAÇÕES DA OBRA** (item g do Art. 32 da Lei 4.591/64): Deverá ser apresentado 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.

>>>>>Pode ser utilizada a parte final do quadro de áreas ABNT – quadro VI, VII , VIII.

**15.2.2. MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DIRETA:** O memorial deverá conter:

**a) IMÓVEL:** indicação da **matrícula do imóvel e localização do imóvel**

**b) denominação do empreendimento**

**c) indicação das aprovações obtidas**

**d) a descrição de todas as partes de propriedade exclusiva** (apartamentos ou vagas autônomas)

**e) a descrição das partes de propriedade comum dos condôminos** (áreas de uso comum)

**f) constar o número de vagas existentes, a identificação dessas vagas, se a vaga é simples, dupla, coberta, descoberta, acessória, vinculada, autônoma (nesta hipótese deve constar a descrição com as respectivas confrontações da vaga), se será distribuída por sorteio, dimensão da vaga, quantidade de vagas** para cada apartamento e em cada pavimento etc.

**g) a determinação da fração ideal** atribuída a cada unidade bem como a área privativa; área de uso comum de divisão proporcional e áreas de uso comum de divisão não proporcional .

**h) destinação do condomínio** (residencial, comercial ou misto) etc.

**i) ENQUADRAMENTO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV:** 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.

OBS: 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 houver 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.

**IV.** 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.*

**V.** 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 Bibliografia;*

*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.*

### **15.2.3. PROJETO DE CONSTRUÇÃO** (item d do art. 32 da Lei 4.591/64):

**15.2.3.1.** Deverá conter a **APROVAÇÃO MUNICIPAL** e as assinaturas do engenheiro responsável e do proprietário/instituidor.

**15.2.3.2. 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 50.000,00m<sup>2</sup>.

**b)** condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m<sup>2</sup>, 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 10.000,00m<sup>2</sup>.

\*item 219.3, capítulo XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

### **15.2.3.3 Constar da PLANTA DE IMPLANTAÇÃO as medidas perimetrais do terreno e confrontantes conforme matrícula\*.**

\*item 213, capítulo XX – 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.

### **2.3.4. 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.

### **15.2.3.5. PLANTA DO PAVIMENTO DESTINADO A VAGAS DE GARAGEM** (item p do Art. 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 214, capítulo XX – 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, com indicação das vias internas de acesso às vagas.

### **15.2.3.6. 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).

### 15.3. QUADROS ABNT NBR 12.721/2006\*

15.3.1. Apresentar a folha preliminar e Quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII da ABNT - NBR 12.721/2006 e assinado pelo profissional responsável e pelo proprietário (com firmas reconhecidas).

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

15.3.2. **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

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

a) A avaliação do **CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO** deverá ser atualizada, tomando-se por base o custo por metro quadrado conforme índice do SINDUSCON **do mês em for apresentado para registro** (quadro III).

b) 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 216, 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.

15.4. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** (item j do art. 32 da Lei 4.591/64): A convenção deverá estar em conformidade com a Lei 4.591/64, art.9º e seguintes e o disposto nos arts. 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil.

\*item 219.2, cap.XX, Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

15.5. **ARQUIVO:** Apresentar o texto relativo ao **MEMORIAL DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO** e **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).

### 15.6. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A\*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., sendo vedada a recepção por e-mail, serviços postais especiais tais como SEDEX e assemelhados ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)\*\*.**

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A\*\*** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.\*\*\*

\*\* Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º. Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no caput, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados

eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do [art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#). § 1º. **Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas**

**\*\***Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral **em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.**

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registras, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

**\*\*\***a Verificação de Conformidade poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registroimoveis.org.br/validate>

II. Alternativamente, o documento nato digital poderá ser **MATERIALIZADO por Tabelião de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.