

**DOCUMENTOS RECOMENDADOS PARA REGISTROS DE
INCORPORAÇÕES E LOTEAMENTOS E/OU CONDOMÍNIO DE
TERRENOS**

- 1) Título de propriedade com certidões do Registro de Imóveis (artigo 197, da Lei Federal 6.015/73 e Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86), no prazo de validade de 30 dias.
- 2) Histórico Vintenário e respectivas certidões, inteiro teor, do registro de imóveis, de cada uma das aquisições realizadas no período.
- 3) Certidões negativas de ônus reais e ações reais e reipersecutórias, com relação ao imóvel.
- 4) Para as pessoas jurídicas, certidões atualizadas da Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, atualizadas, com o respectivo instrumento de constituição autenticado pelo próprio órgão emissor (artigos 40 a 69, do CCB; Lei Federal 8.934/94 e Decreto 1.800).
- 5) Certidões Federais – empreendedora, proprietário(s) e vendedor(es):
 - a) FINSOCIAL;
 - b) PIS/PASEP;
 - c) CND/INSS;
 - d) CND/DpRF;
 - e) Dívida Ativa da União;
 - f) FGTS.
- 6) Certidões Estaduais – empreendedora, proprietário(s) e vendedor(es):
 - a) ICM;
 - b) Tributos Diversos;
 - c) Dívida Ativa.
- 7) Certidões Municipais – empreendedora, proprietário(s) e vendedor(es):
 - a) Tributos Diversos;
 - b) Dívida Ativa.
- 8) Certidões negativas da distribuição de ações cíveis do Foro Estadual e Federal, dos últimos 20 (vinte) anos – empreendedor, empresa, sócios e vendedor(es).

- 9)** Certidões negativas da distribuição de ações criminais do Foro Estadual e Federal, dos últimos 20 (vinte) anos – empreendedor, sócios e vendedor(es).
- 10)** Certidões negativas de protestos dos últimos 20 (vinte) anos – empreendedor, empresa, sócios e vendedor(es).
- 11)** Certidão da distribuição da Justiça do Trabalho, dos últimos 05 (cinco) anos – empreendedor, empresa, sócios e vendedor(es).
- 12)** Certidões negativas da distribuição da Justiça Militar Estadual e Federal, dos últimos 20 (vinte) anos – empreendedor, sócios e vendedor(es), quanto forem integrantes dos quadros das respectivas corporações.
- 13)** Projetos de Construção ou Urbanização aprovado pelas autoridades federais, estaduais e municipais competentes, inclusive ambientais – FEPAM, METROPLAN, IBAMA, V COMAR, Município, etc.
- 14)** Todos os Quadros da NBR 12.721, de áreas com todos os campos preenchidos e o de valores, atualizados (só para incorporação ou loteamento especial e/ou condomínio de terrenos).
- 15)** Memorial descritivo, unitarizante, com a ART/CREA específica.
- 16)** Projetos arquitetônicos, hidrosanitário, elétrico e de corte (todos devidamente assinados pelo proprietário(s), empreendedor e responsável técnico).
- 17)** ART/CREA de todos os projetos, com preenchimento do campo “10”.
- 18)** Planta de localização – assinada e aprovada.
- 19)** Memorial de especificação dos projetos e pranchas.
- 20)** Visto do Corpo de Bombeiros ou Comissão de Segurança contra incêndios (Decreto Lei 58/37, Decreto, 3.079/38, Decreto 271/67, Lei Federal 6.766/79, Decretos Estaduais 10.116/94, 37.380/97 e 38.273/98), para apreciação da localização e dimensionamento dos equipamentos de segurança.
- 21)** Minuta da futura convenção de condomínio, assinada pelo empreendedor e responsável técnico, só para incorporação ou loteamento especial e/ou condomínio de terrenos).
- 22)** Declaração a que se defina a parcela do preço (artigo 39, inciso II, da Lei Federal 4.591/64), para incorporação ou loteamento especial e/ou

condomínio de terrenos.

23) Declaração do prazo de carência (artigo 31, da Lei Federal 4.591/94), para incorporação ou loteamento especial e/ou condomínio de terrenos.

24) Atestado de idoneidade financeira do empreendedor, fornecido por banco que opere há mais de 05 (cinco) anos na praça, sem intervenção, para incorporação ou loteamento especial e/ou condomínio de terrenos.

25) Certidões negativas do Registro Civil das Pessoas Naturais, de interdição e ausência, de todos os sócios e vendedores, dos atos negociais, envolvendo o imóvel, realizados nos últimos 20 (vinte) anos.

26) Visto do V COMAR (Decreto-lei 58/37, Decreto 3.079/38 e artigo 46, da Portaria 1.141/GM5/87 e Portaria 08/94, do Ministério da Aeronáutica).

27) Negativas da Justiça Eleitoral – sócios e vendedor(es).

28) Se o empreendedor exerce atividade agropecuária, ou, quando o empreendimento for em área para esse fim utilizada, apresentar também:

- a) Certificado de cadastro no INCRA;
- b) Certidão negativa de débito;
- c) Certidão negativa do IBAMA.

29) Aprovação do IBAMA, se a área objeto do projeto estiver sujeita à legislação florestal.

30) Aprovação da FEPAM, se a área objeto do projeto estiver sujeita à legislação ambiental.

31) Aprovação da METROPLAN, se a área objeto do empreendimento estiver localizada na Região Metropolitana.

32) Certidão do instrumento público de mandato, referido no artigo 36, §1º, da Lei Federal 4.591/64, se for o caso, para incorporação ou loteamento especial e/ou condomínio de terrenos.

33) Certidões das Coordenadorias das Promotorias Cíveis e Criminais, possibilitando o exame sobre a existência ou inexistência de inquéritos que possam comprometer o registro do empreendimento, em razão das normas do Código de Defesa do Consumidor e legislação específica (exigência apreciada pela Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça).

34) Certidões negativas de aforamento da União, Estado e Município.

35) Certidão do Ministério Público Federal quanto a não sujeição do imóvel às restrições ambientais e do patrimônio histórico, cultural e arqueológico.

OBS. 01): a) As certidões fiscais, 05 (cinco) anos e, as parafiscais, 10 (dez) anos;

b) Negativas de ações reais, 20 (vinte) anos;

c) Negativas de ações pessoais, 20 (vinte) anos;

d) Negativas de protestos, 20 (vinte) anos;

e) Negativas de interdição, 20 (vinte) anos;

f) Negativas de falência, 05 (cinco) anos;

g) Negativas trabalhistas, 05 (cinco) anos;

h) Negativas militar e eleitoral, 20 (vinte) anos;

i) Negativas das Coordenadorias das Promotorias Cíveis e Criminais, 05 (cinco) anos.

OBS. 02): Apresentá-las dentro de 30 (trinta) dias, exceto certidões que consignarem prazo diverso;

OBS. 03): Se positiva a certidão, exigir relatório das ações ou de débitos, contendo o nome do autor da ação e valor discutido, pois dependendo do “quantum” destas e/ou o não atendimento de quaisquer itens, o processo será remetido ao Exmo. Sr. Dr. Juiz dos Registros Públicos.

OBS. 04): Junto com o Requerimento e Memorial da Incorporação, apresentar, também, Contrato-Padrão, contendo todas as cláusulas, para efeitos do artigo 67 e seus parágrafos, da Lei Federal 4.591/64.

OBS. 05): Quanto aos loteamentos sociais, observar, além das leis citadas, também as Leis Federais, 9.785/99, 10.406/2002 e 11.977/2009.

OBS. 06): Quando o empreendedor tiver matriz ou sede fora do local do empreendimento, apresentar, também, certidões do domicílio principal.

OBS. 07): Com as certidões positivas da distribuição, apresentar, também, certidão do estado do processo, constando os valores atualizados, se for o caso, e, demais especificações quanto aos figurantes dos pólos processuais.

OBS. 08): Tais documentações visam o cumprimento de determinações legais específicas e a proteção dos interesses dos futuros adquirentes das unidades.

