



3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

(Lei n.º 4.591/1964; e art. 613 e ss., do Provimento n.º 16/2022 – Código de Normas da CGJ/MA)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Instrumento de Memorial de Incorporação Imobiliária e Instituição do Condomínio sobre frações ideais, assinado ao final, com firma reconhecida e rubricado nas demais folhas (em caso de instrumento particular), pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), bem como pelo profissional técnico responsável pela elaboração dos Quadros NBR, devidamente identificado, contendo:

I) Requerimento com as seguintes solicitações:

a) Registro da incorporação imobiliária;

b) Instituição de condomínio;

c) Autorização para que sejam procedidos todos os atos necessários;

II) Identificação do empreendimento a ser construído, localização, denominação, quantidade de unidades, tipos arquitetônicos e indicação de eventuais ônus;

III) A destinação das unidades (comercial; residencial; mista);

IV) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e incorporador(es) e eventual cônjuge, se for o caso;

V) A descrição do terreno conforme consta da matrícula/transcrição do imóvel;

VI) O número da matrícula/transcrição do imóvel, livro, folhas e respectiva Serventia;

VII) A área total a ser construída, conforme Alvará municipal e Quadros NBR 12721 da ABNT, bem como a indicação de que a construção será realizada na totalidade do terreno;

VIII) O regime de incorporação (por empreitada; por conta e risco do incorporador; por administração);

IX) As partes exclusivas do empreendimento;

X) As partes de uso comum, inalienáveis e indivisíveis;

XI) A caracterização das unidades autônomas (descrição unitária em texto corrido), indicando: Cálculo das áreas das edificações - áreas reais, áreas privativas, áreas comuns, áreas totais, áreas de terreno (de uso exclusivo, de uso comum e área total de terreno), se houver, área da parte do terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva de casas (em caso de casas térreas ou assobradadas), como jardim e quintal, garagens acessórias (se houver), confrontações, medidas, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderão às unidades, sendo dispensada a descrição interna das unidades (dependências), contanto que conste expressa manifestação de que a parte não possui interesse;

XII) O número total de garagens, identificando a localização, as respectivas destinações (unidades autônomas; as acessórias de unidades; e as de uso comum), bem como quantos veículos cada garagem comportará;

XIII) As especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei n.º 4.591/1964, descrevendo todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc.;

XIV) Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34 da Lei n.º 4.591/1964), que deve constar:

a) As condições que autorizarão o(s) proprietário(s) e incorporador(es) a desistir do empreendimento; e

b) O prazo de carência que não poderá superar a validade do registro (180 dias);

XV) Se for o caso, fazer constar declaração expressa de que NÃO há prazo de carência;

XVI) Prazo de Construção;

XVII) O custo global da construção atualizado, considerando o Custo Unitário Básico (CUB) do mês correspondente ao da data de prenotação ou, se não estiver disponível, utilizar o do mês mais aproximado, fornecido pelo SINDUSCON/MA, calculado de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 da Lei n.º 4.591/1964, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da referida Lei, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade.

Em caso de opção pelo regime de afetação: Apresentar requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), bem como pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, com firmas reconhecidas, contendo:

1) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e eventual cônjuge, bem como dos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno;

2) O número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia;

3) Solicitação de averbação para que o empreendimento seja submetido ao regime da afetação, conforme art. 31-A e seguintes, da Lei n.º 4.591/1964.
Em caso de pessoa jurídica: Apresentar Contrato Social inicial e a última Alteração Contratual, ou a Consolidação do Contrato Social, bem como a Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).
Título de propriedade de terreno, ou promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou 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.
Projeto Arquitetônico de construção aprovado pelo Município, assinado pelo profissional responsável pela sua elaboração e pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), com firmas reconhecidas. Nos casos em que não houver a descrição georreferenciada do imóvel na matrícula/transcrição, deverá constar no projeto os confrontantes do terreno devidamente identificados (Logradouro, número, quadra e Bairro), ou anexar ao projeto a certidão atual dos confrontantes, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ).
Quadros NBR 12721 da ABNT, assinados, com firmas reconhecidas em todas as suas folhas, pelo profissional responsável e pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais) - (Informações preliminares; I; II; III; IV-A, IV-B, IV-B1; V; VI; VII; VIII - todos devidamente preenchidos), sendo que o custo global da obra deve estar atualizado (mês correspondente ao da data de prenotação ou, se não estiver disponível, utilizar o do mês mais aproximado, fornecido pelo SINDUSCON/MA).
Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei n.º 4.591/1964, descrevendo todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (dispensado este documento contanto que tenha constado as referidas informações no próprio instrumento de memorial de incorporação)
Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas, (art. 32, “i”, da Lei n.º 4.591/1964), assinado, com firmas reconhecidas, do profissional técnico responsável pelos Quadros NBR e do(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), que contenham: 1) A sua discriminação, a descrição e caracterização das unidades; 2) Destinação das futuras unidades, as partes comuns e a fração ideal do todo do terreno que a elas acederão.
Declaração, acompanhada de plantas elucidativas que integrem o projeto arquitetônico (art. 32, “p”, da Lei n.º 4.591/1964), aprovadas pelo Município, assinada, com firmas reconhecidas, do profissional técnico responsável pela elaboração do projeto e do(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), que indique: 1) O número total de garagens, identificando a localização e as respectivas destinações (unidades autônomas; as acessórias de unidades; e as de uso comum); 2) O número de veículos que cada garagem comportará e os locais destinados à guarda dos mesmos.
Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34, da Lei n.º 4.591/1964), que deve <u>constar as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento</u> e o prazo de carência não poderá superar a validade do registro (180 dias) ou, se for o caso, de sua revalidação (+180 dias), sendo dispensada esta declaração contanto que tenha constado no próprio instrumento de memorial de incorporação.
Provas de responsabilidade técnica devidamente quitadas, referentes: 1) Quadros NBR 12721 da ABNT; 2) Projeto arquitetônico; e 3) Execução da obra, se estiver em andamento.
Alvará de construção emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação de São Luís/MA (SEMURH), assinado por servidor competente.
Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, apresentar declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39, da Lei n.º 4.591/1964, assinada, com firmas reconhecidas, do profissional técnico responsável e do(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais).
Certidão do instrumento público de mandato, referido no parágrafo 1º, do artigo 31, da Lei n.º 4.591/1964, se necessário.
CERTIDÕES DO IMÓVEL: 1) Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição); 2) Certidão Vintenária, acompanhada das certidões de inteiro teor dos respectivos registros, caso não tenha

constado a descrição destes registros na referida Certidão Vintenária, emitida(s) pelo 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição;

3) Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ), contendo necessariamente a identificação completa do imóvel (Logradouro, número, quadra e Bairro);

4) Certidão de Débitos de Tributos Municipais, expedida pela SEMFAZ.

CERTIDÕES DE AÇÕES JUDICIAIS, DÉBITOS FISCAIS E PROTESTOS, EM NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S) E INCORPORADOR(ES), EMITIDAS DO LOCAL DO IMÓVEL E DA SEDE/DOMICÍLIO:

1) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal;

2) Certidão de Débitos de Tributos Estaduais (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores), emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado (SEFAZ);

3) Certidão da Dívida Ativa do Estado (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores), emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado (SEFAZ);

4) Certidão de Débitos de Tributos Municipais (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores), emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEMFAZ);

5) Certidão de Protesto de Títulos dos últimos 05 (Cinco) anos, de todos os Tabelionatos de Protesto do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores;

6) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

7) Certidão de Distribuição Eletrônica de Ações Trabalhistas - 1ª instância (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores);

8) Certidão de Distribuição da Justiça Federal - 1ª instância (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores), de Ações Cíveis e de Ações Criminais (Penais);

9) Certidão de Distribuição da Justiça Estadual - 1ª instância (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários e incorporadores), de Ações Cíveis; Criminais (Penais); Comércio; Fazenda Pública; Falências e Concordatas, Recuperação Judicial ou Extrajudicial ou Insolvência Civil.

EM CASO DE PESSOA JURÍDICA: CERTIDÕES DE AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DOS SÓCIOS ADMINISTRADORES, EMITIDAS DO LOCAL DO IMÓVEL, DA SEDE DA EMPRESA E DO DOMICÍLIO DO SÓCIO:

1) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

2) Certidão de Distribuição Eletrônica de Ações Trabalhistas - 1ª instância (do local do imóvel, da sede da empresa e do domicílio do sócio);

3) Certidão de Distribuição da Justiça Estadual - 1ª instância (do local do imóvel, da sede da empresa e do domicílio do sócio), de Ações Cíveis e de Ações Criminais (Penais);

4) Certidão de Distribuição da Justiça Federal - 1ª instância (do local do imóvel, da sede da empresa e do domicílio do sócio), de Ações Cíveis e de Ações Criminais (Penais).

EM CASO DE CERTIDÃO POSITIVA DE AÇÕES E/OU DÉBITOS:

1) Apresentar certidão complementar, esclarecedora do desfecho e estado atual das ações judiciais e/ou débitos fiscais existentes, ou impressão do andamento do processo digital, desde que demonstre de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica (valor da causa/débito);

2) Apresentar Declaração sob responsabilidade civil, penal e administrativa, assinada, com firma reconhecida, pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), afirmando que as ações e/ou débitos existentes não comprometem o empreendimento em questão e não prejudicarão os adquirentes, tendo em vista haver capital para quitação;

3) Em caso de pessoa jurídica: Apresentar último Balanço Patrimonial assinado, com firma reconhecida, por contador ou, em se tratando de pessoa jurídica de capital aberto, apresentar o Formulário de Referência previsto na Instrução CVM n.º 480/2009, conforme art. 617, Provimento n.º 16/2022 – Código de Normas da CGJ/MA.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE FRAÇÕES IDEAIS

Instrumento de Minuta da Convenção de Condomínio sobre frações ideais, que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário, assinado ao final, com firma reconhecida, e rubricado nas demais folhas (em caso de instrumento particular), pelo(s) proprietário(s) e incorporador(es)/representante(s) legal(ais), conforme art. 1.333 e seguintes, do Código Civil, contendo:

I) Requerimento com as seguintes solicitações:

a) Registro da minuta da Convenção de Condomínio;

b) Autorização para que sejam procedidos todos os atos necessários;

- II) Identificação do empreendimento a ser construído, localização, denominação, quantidade de unidades, tipos arquitetônicos;
- III) A destinação das unidades (comercial; residencial; mista);
- IV) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e incorporador(es) e eventual cônjuge, se for o caso;
- V) O número da matrícula/transcrição, livro, folhas e respectiva Serventia;
- VI) A área total a ser construída, conforme Alvará municipal e Quadros NBR 12721 da ABNT;
- VII) As partes exclusivas do empreendimento;
- VIII) As partes de uso comum, inalienáveis e indivisíveis;
- IX) O número total de garagens, identificando a localização e as respectivas destinações (unidades autônomas; as acessórias de unidades; e as de uso comum), bem como quantos veículos cada garagem comportará;
- X) Direitos e deveres dos condôminos;
- XI) Da administração, assembleia geral, rateio para contribuição das despesas, penalidades, conselho consultivo, fundo reserva, etc.;
- XII) Normas gerais do condomínio e o foro do local do empreendimento para dirimir conflitos.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- 1) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 2) Todos os documentos devem ser apresentados em FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS **(QUE PERMANECERÃO ARQUIVADOS NA SERVENTIA)**, havendo necessidade de complementação, será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 3) Os títulos previstos no art. 221, da Lei n.º 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE NO ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros).