

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A **incorporação imobiliária** é a atividade de um empresário, que visa à realização de um projeto de edificação, conforme a Lei nº 4.591/64, fazendo oferta de alienação das unidades futuras, acompanhando e responsabilizando-se por esse empreendimento até o término da construção da propriedade. O registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis é requisito obrigatório e essencial para que o incorporador possa negociar as unidades autônomas que futuramente existirão.

A solicitação de registro deverá ser instruída com os seguintes documentos, a saber:

- ◆ **Requerimento do incorporador**, com firma reconhecida, contendo a data da assinatura, sua completa qualificação (nome, nacionalidade, profissão, filiação, estado civil, número do RG, CPF e domicílio ou CNPJ). O requerimento deve indicar o endereço com a matrícula do imóvel, além da solicitação expressa para o registro da incorporação imobiliária e abertura das respectivas matrículas.

- **Se o interessado estiver representado por procurador**, anexar: Cadeia de procurações/substabelecimentos, na forma original ou em cópia autenticada por Tabelião, ou, se constante de processo digital, com código de validação eletrônica;

- **Se o interessado estiver representado por administrador**, anexar: Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, **ou** o estatuto social, ata de assembleia de eleição da diretoria, via original ou cópia autenticada, e certidão simplificada emitida pela Junta Comercial ou RCPJ com validade de 30 dias.

Obs1: Se o proprietário for casado, ambos os cônjuges devem assinar o requerimento.

Obs2: Documento digital, com assinatura qualificada gov.br ou ICP-Brasil, apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do [Provimento n. 149/2023 do CNJ](#). Os títulos digitais devem ser protocolos via [SAEC – ONR](#).

- ◆ Se o empreendimento se enquadrar no **Programa Minha Casa Minha Vida**, se faz necessário apresentar declaração pelo(s) proprietário(s) atestando o enquadramento da operação nas condições estabelecidas pelo programa, com firma reconhecida.
- ◆ **Memorial de Incorporação**, contendo a descrição do imóvel conforme consta do registro imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do

prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, a indicação das áreas de uso comum; determinação da fração ideal atribuída a cada unidade; o nome do empreendimento, sua destinação, as áreas totais, privativas e descobertas (comum, quando for o caso), descrição detalhada da obra, descrevendo desde a fundação até o acabamento, identificação das unidades autônomas e divisão interna, assinado pelo Incorporador e pelo responsável técnico com firmas reconhecidas.

Obs: Exclusivamente para as casas geminadas - quando a vaga de garagem estiver localizada nas áreas de sobra do terreno, mencionar que **“a vaga de estacionamento/garagem/quintal está dentro da área de uso exclusivo do terreno.** (artigo 8º da Lei 4.591/64).

- ◆ **Minuta da Futura Convenção de Condomínio**, que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, regimento interno, além das normas gerais do condomínio na forma original, datada e assinada pelo(s) proprietário(s), com firma reconhecida.
- ◆ **Alvará**, emitido pela Prefeitura Municipal de Luziânia – GO, em via original ou passível de validação on-line.
- ◆ **Projetos arquitetônicos** de construção devidamente aprovados pelas autoridades competentes, contendo as assinaturas do profissional responsável e do(s) proprietário(s)/incorporador, com suas firmas reconhecidas, na via original.
- ◆ **Quadros de áreas** segundo a ABNT NBR 12.721:2006, a saber, quadros I, II, III, IV, IV-A, IV-B, IV-B1, V, VI, VII e VIII e Quadro de resumo de áreas, todos assinados pelo responsável técnico e pelo(s) instituidor(es), com suas firmas reconhecidas.
- ◆ **ART ou RRT - CREA** do profissional responsável pelo trabalho técnico (projetos arquitetônicos, execução da obra e cálculo das áreas das edificações), assinada por este e pelo(s) instituidor(es)/proprietário, com suas firmas reconhecidas, na forma original, acompanhada do comprovante de pagamento.
- ◆ **Certidão Negativa de Condomínio**, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta cidade atualizada nos últimos 30 dias.
- ◆ Apresentar **designação cadastral - CCI**, que é o número de identificação atribuído ao imóvel pelo município.
- ◆ **Título de propriedade do terreno** de forma irrevogável e irretratável contendo a comprovação do registro (carimbo ou etiqueta, nos termos do art. 221 da Lei n. 6.015/1973). Poderá ser um título de promessa, 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 (art. 32, a, da lei 4.591/64).

◆ **Certidões Negativas do(s) proprietário(s)/incorporador(es):**

<p>Certidão Negativa Federal</p>	<p>Internet: Pessoa Jurídica - https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/EmitirPGFN Internet: Pessoa física: https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/EmitirPGFN</p>
<p>Certidão Negativa Estadual</p>	<p>Internet: https://www.sefaz.go.gov.br/Certidao/Emissao/</p>
<p>Certidão Negativa da Justiça Federal – Cível e Criminal</p>	<p>Internet: https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao</p>
<p>Certidão negativa do Distribuidor Cível Estadual de 1º e 2º grau</p>	<p>Internet https://www.tjgo.jus.br/index.php/processos/emissao-de-certidoes</p>
<p>Certidão negativa do Distribuidor Criminal Estadual de 1º e 2º grau</p>	<p>Internet: https://www.tjgo.jus.br/index.php/processos/emissao-de-certidoes</p>
<p>Certidão negativa de Protesto de Luziânia-GO</p>	<p>Original e atualizada</p>
<p>Certidão negativa de Ônus e ações do imóvel</p>	<p>Original e atualizada</p>

<p>Certidão negativa de IPTU do imóvel e do proprietário.</p>	<p>Internet Imóvel: http://gestaoluziania.com.br/sig/app.html#/servicosonline/debito-imovel Proprietário: http://gestaoluziania.com.br/sig/app.html#/servicosonline/debito-contribuinte</p>
<p>Certidão negativa de Débitos Trabalhistas</p>	<p>Internet https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces</p>
<p>Certidão negativa de Ações trabalhistas de 1ª e 2ª Instância</p>	<p>Internet: https://sistemas.trt18.jus.br/consultasPortal/pages/Processuais/Certidao.seam</p>

Obs.1: Sempre que as certidões pessoais e reais constarem positivas, deverá ser apresentada certidão complementar esclarecedora (narrativa) de seu desfecho ou situação atual.

Obs.2: As certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio do proprietário/incorporador.

Obs.3: Se o proprietário/incorporador residir em domicílio diverso da situação do imóvel, deverão ser apresentadas também as certidões extraídas na comarca de seu domicílio.

Obs.4: Quando a proprietária for pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais devem se referir aos representantes legais da incorporadora. Se a pessoa jurídica for composta por outras pessoas jurídicas, as certidões deverão mencionar os representantes legais dessas entidades.

Obs.5: As certidões fiscais deverão ser apresentadas em nome do proprietário do terreno e do incorporador, caso sejam pessoas diferentes.

- ◆ **Histórico dos títulos de propriedade do imóvel**, assinado pelo proprietário com firma reconhecida, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado da **cadeia vintenária do imóvel incorporado**.
- ◆ **Declarações do artigo 32** da lei 5.591/94, a saber:

<p>Declaração em que se defina a parcela do preço</p>	<p>Declaração de que trata o artigo 39, II, da lei 4.591/64, se houver, discriminado as unidades e os m² correspondentes, conforme artigo citado, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico com firma reconhecida (Art. 32, L e § 9º)</p>
<p>Certidão de Instrumento público de Mandato</p>	<p>Declaração quando o incorporador não for o proprietário, referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, m, da lei 4.591/64. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno. O instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o artigo e o texto que menciona a referida lei;</p>
<p>Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias.</p>	<p>Declaração mencionada no art. 32, n), e art. 34 da Lei n. 4.591/1964), assinada pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida</p>
<p>Declaração de vaga de estacionamento</p>	<p>Declaração acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico (art. 32, p e §9º, da Lei 4.591/1964)</p>
<p>Declaração e Minuta do Contrato- Padrão (facultativo)</p>	<p>Declaração que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme</p>

	determina o artigo 67, § 3º e 4º, da Lei 4.591/64;
Declaração de discriminação das frações ideais	Declaração de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão; (art.32, i, da lei 4.591/64).

- ◆ Havendo interesse do incorporador em submeter a incorporação ao regime de afetação, deverá anexar requerimento firmado pelo incorporador, datado, com firma reconhecida, contendo o endereço, o número da matrícula do imóvel, e a solicitação para a averbação do patrimônio de afetação, acompanhado do termo de adesão, assinado e reconhecido firma pelo incorporador.

Ao receber o título para registro, o Registrador realizará a análise conforme os princípios e normas legais pertinentes ao ato, com especial atenção ao princípio da legalidade. Portanto, poderão ser solicitados documentos adicionais para a conclusão do procedimento.

A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.

PREVISÃO LEGAL: Lei n. 4.591/1964; artigos 1.331 e ss. do Código Civil; artigo 1.046 e ss. do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás; artigos 167, 176, 217 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 1º e ss. da Lei n. 6.496/1977.

CUSTAS: Leis Estaduais de nºs. 14.376/2002, 19.191/2015, 20.955/2020, Lei Municipal n. 4.012/17 e Provimento 94/2022 do TJ/GO.