

## Documentos Básicos para o Registro do Memorial de Incorporação

### Observações:

1 – Anexar via original do requerimento, declarações e quadros (reconhecer a firma dos signatários em Tabelionato de Notas). Já as certidões e o atestado de idoneidade poderão ser apresentados em vias originais ou fotocópias autenticadas.

2 – Apresentar toda a documentação em duas vias, caso contrário a única via apresentada será arquivada, nos termos do artigo 194, da Lei 6015/73;

3 – Favor ordenar cada via na sequência listada abaixo para facilitar o registro (artigo 179, do Provimento Geral da Corregedoria do TJDF);

4 – Esta lista não garante a efetivação do registro. Poderão ser formuladas exigências adicionais, após a análise concreta dos documentos apresentados.

Além dos documentos solicitados no artigo 32 da Lei 4.591/64, apresentar também:

Requerimento endereçado ao 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, solicitando o arquivamento dos documentos e registro da incorporação (artigo 14 da Lei 6015/73);

Contrato (com alterações, se for o caso) ou Estatuto Social (nesse caso, também é necessária a ata de eleição da diretoria) em nome da incorporadora, devidamente arquivado, os quais demonstrem os poderes dos representantes, além de certidão Simplificada e atualizada da Junta Comercial competente (artigo 160, II, do Provimento Geral da Corregedoria do TJDF). Obs.: Favor juntar estes documentos no final da lista abaixo mencionada.

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

<b><u>Dispositivo Legal:</u></b>	<b><u>Documento Correspondente:</u></b>
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;	Título de propriedade do terreno ou equivalente em nome da atual proprietária.
b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;	<p>Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União dos proprietários do terrenos e da Incorporadora;</p> <p>Certidão Negativa de Tributos Imobiliários pertinentes ao lote;</p> <p>Certidão Negativa de Tributos de competência do DF dos proprietários do terreno e da incorporadora;</p> <p>Certidões de distribuição local (<b>Distrito Federal a partir de 19/09/2014</b>) de feitos ajuizados dos proprietários do terreno e da incorporadora (pessoa jurídica ou pessoa natural): a) certidão especial emitida pelo TJDF e b) certidão de protestos. Emissão centralizada no site <a href="http://www.protestafacil.com.br">www.protestafacil.com.br</a></p>

	<p><b>Sede em outros Estados:</b> Certidões de distribuição local de feitos ajuizados e protesto de títulos dos proprietários e incorporadora. a) Das pessoas jurídicas = Cível, Protesto, Falência e Execução. b) Das pessoas naturais = Todas as acima mencionadas e também a Criminal e Tutela.</p> <p>Certidão Negativa da Justiça Federal dos proprietários do terreno e da incorporadora.</p> <p><u>Observação:</u> Se for o caso, apresentar certidão de objeto e pé das ações que se encontrem em fase de execução, comprovando o respectivo juízo garantido com a penhora de outro bem que não o terreno objeto da incorporação.</p>
c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;	Certidão de Cadeia Dominial ou Vintenária do imóvel.
d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;	Projeto de construção devidamente aprovado pela Administração Regional e Alvará de construção.
<p>e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;</p> <p>g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;</p> <p>h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando também o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;</p>	<p>Quadros I a VIII da NBR – 12721 (inclusive informações preliminares), com firma reconhecida do proprietário/incorporador e profissional responsável.</p> <p>OBS: O QUADRO “V” DEVE CONTER OS ESTREMOS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS VAGAS VINCULADAS.</p>
f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;	<p>Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros dos proprietários do terreno e da incorporadora;</p> <p>Certidão de regularidade do FGTS dos proprietários do terreno e da Incorporadora. Se pessoa física não inscrita como empregador no INSS, apresentar declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).</p>
i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;	Declaração neste sentido (Vide Observação Nº 1).
j) minuta da futura Convenção de condomínio que	Instrumento com firma reconhecida dos

regerá a edificação ou o conjunto de edificações;	representantes da incorporadora.
l) declaração em que se defina a parcela do preço de que se trata o inciso II, do art.39;	Declaração neste sentido (Vide Observação N° 1).
m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;	Se for o caso, procuração pública com poderes expressos para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais do terreno.
n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);	Declaração neste sentido (Vide Observação N° 1).
o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.	Atestado de idoneidade financeira da incorporadora, com firma reconhecida. Observação: Comprovar a representação legal dos signatários.
p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.	Declaração neste sentido (Vide Observação N° 1).
Declaração de contrato padrão, previsto no art. 67;	Declaração neste sentido (Vide Observação N° 1).
Declaração assinada pelo engenheiro responsável, justificando a diferença das áreas calculadas de acordo com a NBR – 12721 e a Administração Regional.	Declaração neste sentido (Vide Observação N° 1).