



**CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN**

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

INCORPORÇÃO IMOBILIÁRIA

(CHECKLIST)

I – Requerimento formal subscrito pelo(a) Incorporador(a), dirigido ao Oficial de Registro do Cartório Único de Extremoz, contendo: i) a qualificação completa do(a) incorporador(a), inclusive endereço eletrônico e contato telefônico; ii) indicação da matrícula a que se refere a incorporação imobiliária; iii) solicitação do arquivamento do memorial descritivo e demais documentos que o instruem, bem como o correspondente registro do memorial da incorporação imobiliária na matrícula do imóvel (artigo 13, II, da Lei nº 6.015/1973; artigo 32 da Lei nº 4.591/1964; artigos 44, II, 81, 82 e 86 do Código de Normas Extrajudicial da CGJ/RN – Provimento nº 156/2016), acompanhado dos seguintes documentos pessoais:

a) se pessoa física, de cópia autêntica do RG/CPF, comprovante de residência e, se casado, da certidão de casamento, e RG/CPF do cônjuge, devendo este também subscrever o documento, exceto se casado no regime da separação absoluta de bens (separação convencional – artigos 1.647, I, e 1.687 do Código Civil);

b) se pessoa jurídica, a saber:

b.1) pessoa jurídica empresarial e cooperativas - ato constitutivo e, se houver, do último aditivo (alteração contratual ou estatutária), acompanhado de certidão simplificada da Junta Comercial atualizado em até 60 dias, bem como cópia do documento de identidade e CPF do representante legal;

b.2) pessoa jurídica não empresarial (Sociedade Simples, Associações, Entidades Religiosas, Fundações) - ato constitutivo e, se houver, última aditivo (alteração estatutária), acompanhado de certidão de inteiro teor do Cartório do Civil das Pessoas Jurídicas, bem como cópia do documento de identidade e CPF do representante legal;

b.3) pessoa jurídica advocatícia (sociedade de advogados) - ato constitutivo e, se houver, do último aditivo (alteração contratual), acompanhado de certidão do Conselho Seccional da OAB, bem como cópia do documento de identidade e CPF do representante legal.

II – O requerimento deverá estar instruído com os seguintes documentos (artigo 32, “a” a “p”, da Lei nº 4.591/1964):

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, 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;

b) certidões negativas de: b.1) impostos federais; b.2) impostos estaduais; b.3) impostos municipais; b.4) protesto de títulos; b.5) ações cíveis; b.6) ações criminais; b.7) registro de ônus reais relativos ao imóvel (artigo 32, b, da Lei nº 4.591/64).

Obs1: Todas as certidões devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel, e, quando distintas, também naquelas onde forem domiciliados os titulares de direitos sobre o imóvel, o incorporador e os representantes deste, se pessoa jurídica;



**CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN**

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

Obs2: Se pessoas físicas, são indispensáveis as certidões dos cônjuges, exceto se casados sob o regime da separação absoluta de bens (separação convencional), conforme artigo 1.647, I, do Código Civil;

Obs3: As certidões dos distribuidores cíveis e criminais devem ser extraídas das Justiças Estadual e Federal;

Obs4: Quanto às certidões das ações cíveis, além da Justiça Estadual e da Justiça Federal, também serão exigidas as ações da Justiça do Trabalho;

Obs5: As certidões de protesto devem abranger o prazo de cinco (05) anos;

Obs6: Sendo pessoa jurídica o incorporador, também devem ser apresentadas as certidões dos distribuidores cíveis e criminais e de protesto dos seus representantes legais;

Obs7: Sendo pessoa jurídica o incorporador, havendo alteração da denominação social no período de abrangência (10 anos), também deverão ser apresentadas certidões nas anteriores denominações;

Obs8: A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus (§ 5º do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964).

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, certidão dos respectivos registros, (certidão vintenária);

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes (Planta, Memorial e ART/RRT/TRT);

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (Quadros da ABNT);

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno fôr responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei nº 4.591/1964;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53, da Lei nº 4.591/1964, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da Lei nº 4.591/1964, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (Quadros da ABNT);

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão (ver Anexo I);



**CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN**

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário (ver Anexo II);

l) declaração em que se defina a parcela do preço (apenas na hipótese de permuta do terreno por fração ideal de futura unidade autônoma, prevista no artigo 39, II, da Lei nº 4.591/1964);

m) certidão do instrumento público de mandato (apenas na hipótese do artigo 31, § 1º, da Lei nº 4.591/1964);

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (hipótese do artigo 34 da Lei nº 4.591/1964);

o) revogado – Lei nº 14.382/2022;

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (se inexistir garagem, formalizar declaração expressa nesse sentido).

III – Na Incorporação Imobiliária destinada à atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, ainda que sem área comum, não submetido o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público, o memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas “e”, “i”, “j”, “l” e “n” do item II acima (artigo 68 da Lei nº 4.591/1964).

IV – O requerimento, os projetos (plantas, mapas etc.), os memoriais, o instrumento de divisão, discriminação, descrição, caracterização e destinação, a minuta de convenção do condomínio, as declarações, as ART's/RRT's/TRT's, os Quadros da ABNT e outros documentos devem conter, onde couberem:

a) se físicos - as firmas do incorporador e do responsável técnico devidamente reconhecidas por tabelião público (artigo 221, II, da Lei nº 6.015/1973);

b) se eletrônicos – assinaturas eletrônicas do incorporador e do responsável técnico, sendo admitidas: **b.1)** a assinatura eletrônica qualificada – ICP-Brasil; ou **B.2)** a assinatura eletrônica avançada da plataforma gov.br (artigo 17, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.015/1973 e artigos 208 e 329-A do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial – Provimento CNJ nº 149/2023).

Obs: Não serão aceitas assinaturas via Gov, pelo ingresso físico, (presencial), apenas assinadas e reconhecidas as suas devidas assinaturas.



**CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN**

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

ANEXO I

O Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas, contendo a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão, previsto no artigo 32, “i”, da Lei nº 4.591/1964, deverá atender os requisitos previstos no **artigo 1.332, I, II e III, do Código Civil c/c artigos 1º a 8º da Lei nº 4.591/1964**, quais sejam:

- a)** descrição do imóvel, com os seus limites, confrontações e número da matrícula, (individualizada de acordo com cada unidade, bem como do empreendimento);
- b)** discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva (unidades autônomas), estremadas uma das outras, sua identificação e forma de acesso;
- c)** determinação das frações ideais das unidades autônomas, relativa ao terreno e das partes comuns, percentual de área privativa e de área comum, identificação, área total e, se houver, quantidade de vagas de garagens;
- d)** o fim a que as unidades se destinam (residencial e/ou comercial);
- e)** discriminação das partes comuns, sua identificação e forma de acesso;
- f)** cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- g)** cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação;
- h)** a cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária;
- i)** cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação;
- j)** o direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

OBS: AS INFORMAÇÕES MENCIONADAS NA INCORPORAÇÃO, DEVEM REFLETIR NA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, PARA SEUS DEVIDOS REGISTROS.



CARTÓRIO ÚNICO DE EXTREMOZ
COMARCA DE EXTREMOZ - RN

Bel. FLÁVIA FIGUEIREDO SANTOS MACEDO

Respondente Interina

Bel. Edan Bezerra de Oliveira Filho

Bel. Luiz Felipe Souza Macedo de Queiroz Santos

Substitutos

Obs1: conforme § 4º do artigo 9º da Lei nº 4.591/1964, no caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da mesma lei, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas;

Obs2: A convenção do condomínio poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular;

Obs3: Se a convenção do condomínio for formalizada por instrumento particular, as firmas devem estar reconhecidas por tabelião público;

Obs4: A convenção do condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção;

Obs5: São equiparados aos proprietários, para os fins de convenção do condomínio, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.