



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

(art. 32 e seguintes, da Lei nº 4.591/64 e art. 768 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 32 e seguintes, da Lei nº 4.591/64, art. 237-A, da Lei nº 6.015/73, e art. 768 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, Prov 01/2020.

II - Objetivo: atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64).

Obs.1: na maioria dos casos, o idealizador do empreendimento deseja alavancar o negócio, mas não possui o valor necessário para o investimento. Dessa maneira, o incorporador, após o registro da incorporação imobiliária, passa a comercializar o empreendimento para que os futuros inquilinos sejam os “investidores” do negócio. Assim, a venda é feita ainda na planta ou durante a construção, garantindo que os recursos necessários sejam acumulados para que a obra seja concluída.

Obs.2: os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular (art. 768, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: a apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas (art. 768, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: somente após o registro da incorporação, realizado dentro das normas das Leis nº 4.591/64 e 6.015/73, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas (art. 769, da CNNR-CGJ/RS e art. 32 da Lei 4.591/64).

Obs.5: no registro da incorporação, sempre serão consignadas as certidões positivas forenses, fiscais ou de protestos cambiais e as notificações judiciais (art. 772, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.6: será recusado o registro da incorporação quando houver ônus impeditivo da construção ou da alienação, inclusive no caso de penhora (art. 773, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.7: é facultada a abertura de matrícula para cada fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro da incorporação imobiliária (art. 237-A, §4º, da Lei 6.015/73, art. 780, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.8: se o imóvel objeto da solicitação ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.9: a listagem abaixo não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1 - Memorial descritivo e requerimento em que constem a qualificação completa e a assinatura (com firma reconhecida) do incorporador e do(s) proprietário(s), solicitando o registro da incorporação imobiliária, nos termos do art. 32 e seguintes, da Lei nº 4.591/64 e do art. 768 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, bem como deverá conter a descrição do imóvel conforme consta do Registro de Imóveis, indicando sua origem (matrícula/transcrição), a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais, a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária, com a localização, área real, privativa e total, bem como a fração ideal), a indicação das áreas de uso comum (art. 768, da CNNR-CGJ/RS), bem como o critério de definição da fração ideal¹ (art. 778, §2º, da CNNR-CGJ/RS). Vide modelo de requerimento, contendo somente o pedido de registro da incorporação imobiliária “ANEXO I” e vide modelo de requerimento/memorial descritivo, contendo as declarações relativas ao registro da incorporação imobiliária “ANEXO II”.

Obs.1: se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, c/c o art. 32 da Lei nº 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores (art.768, I, a, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Industrial e Serviços, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a

¹ A escolha do critério de cálculo da fração ideal de terreno poderá ser proporcional à área construída, ou proporcional ao valor da unidade, ou então por qualquer outro critério minimamente justificável do ponto de vista matemático e jurídico.



capacidade do(s) firmatário(s) do requerimento (art.768, I, b, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: não será aceito contrato social registrado somente no Registro de Títulos e Documentos (art.768, §7º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto [no provimento 61/2017](#), do CNJ.

Obs.5: é dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial descritivo.

2 - Título de propriedade do terreno (original ou cópia autenticada), o qual poderá ser um título 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 podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, como consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da Lei nº 4.591/64 e art.768, II, da CNNR-CGJ/RS).

3 - Certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador, são elas:

Obs.1: será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício (art.768, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos de que tratam os itens 3.1, 3.2 e 3.5 abaixo deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado (art.768, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: as certidões forenses abrangerão 10 anos, e as de protestos de títulos, 05 anos (art.768, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: as certidões positivas do Distribuidor Forense serão narratórias e complementadas com a do juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação (art.768, §6º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital (art. 32, §14, da Lei 4.591/64).

Obs.6: quando a incorporadora for pessoa jurídica, as certidões forenses (são documentos feitos pelos Fóruns) penais devem ser apresentadas também em nome dos seus administradores (art.768, §9º, da CNNR-CGJ/RS).

3.1. Federais (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64):

a) De tributos federais administrados pela Receita Federal e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (certidão conjunta).

Obs.1: a certidão em nome de pessoa jurídica poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>.

Obs.2: a certidão em nome de pessoa física poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>.

b) Relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada.

Obs.1: a certidão (pessoa jurídica ou equiparada) poderá ser emitida no link: [Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas \(tst.jus.br\)](#).

c) Da Justiça Federal (cível e criminal).

Obs.1: a certidão (pessoa física e/ou jurídica) poderá ser emitida no link: <https://www.cjf.jus.br/cjf/certidao-negativa> (basta escolher o Estado de domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado).

3.2. Estaduais (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64):

a) Da Fazenda Estadual.

Obs.1: a certidão (pessoa física e jurídica) poderá ser emitida no link: <https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>.

b) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal).

3.3. Municipais (art. 32, b, da Lei nº 4.591/64):



Obs.1: a certidão do município de Pelotas-RS, relativa ao imóvel e de tributos diversos em nome do proprietário, poderá ser emitida no link: <https://processos2.pelotas.rs.gov.br/processos/execute.action>.

- a) Relativa ao imóvel.
- b) Relativa a tributos diversos.

3.4. Certidão Negativa de Débito - CND do INSS (art. 32, f, da Lei nº 4.591/64), do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições – pessoa jurídica ou equiparada.

Obs.1: a certidão em nome de pessoa jurídica poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>.

Obs.2: a certidão em nome de pessoa física poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>.

Obs.3: a referida certidão é a mesma solicitada no item 3.1., logo, com relação ao incorporador, se for o caso, não será preciso apresentar novamente.

3.5. Registro de Imóveis (art. 32, b e c, da Lei nº 4.591/64):

a) Certidão negativa de ônus e ações do imóvel da matrícula/transcrição objeto do pedido.

Obs.1: a solicitação poderá ser feita no balcão de atendimento ou via ONR. alternativamente e, como meio de facilitar ao usuário, poderá ser assinada a autorização de emissão das certidões no momento do registro, tal autorização consta do talão da nota de entrega do protocolo da incorporação.

b) Certidão de inteiro teor das matrículas e/ou transcrições integrantes do histórico vintenário.

Obs.1: a solicitação poderá ser feita no balcão de atendimento ou via ONR. alternativamente e, como meio de facilitar ao usuário, poderá ser assinada a autorização de emissão das certidões no momento do registro, tal autorização consta do talão da nota de entrega do protocolo da incorporação.

c) Certidão negativa de protesto de títulos emitida por todos os Tabelionatos de Protestos de Títulos do domicílio do proprietário e do incorporador, bem como da circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

4. Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (art.32, c, da Lei nº 4.591/64), abrangendo os últimos 20 anos (art.768, IV, da CNRR-CGJ/RS), vide modelo “ANEXO III”.

5. Projeto arquitetônico de construção (original ou cópia autenticada) devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei nº 4.591/64, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR nº 12.721):

Obs.1: possivelmente as solicitações abaixo (“itens 5.a, 5.b e 5.c”) já constarão do quadro solicitado no “item 6”.

a) 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 (art. 32, e, da Lei nº 4.591/64).

b) Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo da A.B.N.T, referente aos acabamentos da edificação. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, dentre outros (art.32, g e art.53, IV, da Lei nº 4.591/64 e art.768, IV, da CNRR-CGJ/RS).

c) Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do art. 53 da Lei nº 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei nº 4.591/64).

6. Quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais (NBR 12.721 da ABNT²), subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo;

Obs.1: modelo de quadro da ABNT disponível no link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16705093349356> .

Obs.2: todos os cálculos de áreas e de fração ideal de terreno devem obedecer às normas contidas nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil.

Obs.3: se o engenheiro responsável pelo cálculo não for o mesmo responsável pelo projeto da obra, ou se o(a) ART/RRT apresentado(a) não abranger o quadro, deverá ser apresentado(a) ART/RRT relativo(a) à elaboração do quadro.

² Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/16705091562448>



Obs.4: todas as folhas do quadro deverão estar assinadas pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional responsável, e ao menos uma das assinaturas de cada parte deverá estar com firma reconhecida.

7. 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 (art. 32, i, da Lei nº 4.591/64).

Obs.1: caso conste todas essas informações no memorial descritivo solicitado no “item 1” acima, não será necessário apresentar o referido instrumento.

8. Minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário (art. 32, j, da Lei nº 4.591/64).

9. SOMENTE em caso de incorporação em que a aquisição do terreno se deu com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, apresentar declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, II³, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, I, da Lei nº 4.591/64 e art.768, VIII, da CNNR-CGJ/RS), bem informando o valor da fração ideal do terreno de cada unidade (conforme determina o art. 778, VII, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: tal declaração é necessária nos casos de permuta de fração do terreno por área construída.

Obs.2: a declaração poderá constar do memorial descritivo ou requerimento.

10. SOMENTE quando o incorporador não for o proprietário, deverá ser apresentada a certidão de instrumento público de mandato. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c o art. 32, m, da Lei nº 4.591/64 e art.768, IX, da CNNR-CGJ/RS).

11. Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência – 180 dias (art. 32, n, da Lei nº 4.591/64 e art.768, X, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento (art.34, da Lei nº 4.591/64).

Obs.2: em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação (art.34, §2º, da Lei nº 4.591/64).

Obs.3: o prazo de carência é improrrogável (art.34, §6º, da Lei nº 4.591/64).

Obs.4: tal declaração poderá constar do memorial descritivo ou requerimento.

12. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda destes, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, p, da Lei nº 4.591/64 e art.768, XII, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: tal declaração poderá constar do memorial descritivo ou requerimento.

13. Declaração que fixe o regime de incorporação (art. 778, V, da CNNR-CGJ/RS): o regime de incorporação indica a maneira como o incorporador pretende comercializar as futuras unidades autônomas. Possibilidades:

a) Venda da unidade autônoma como coisa futura (preço global). Assim, deve ser indicado que as unidades autônomas serão comercializadas nos termos do art. 41, da Lei nº 4.591/64, ou seja, preço fechado, sem possibilidade de mudança. Nesse caso por conta e risco do incorporador que se compromete a entregar as unidades a preço e prazo certo para os adquirentes, assumindo o risco do empreendimento, mas também sem interferência dos adquirentes no decorrer da execução.

b) Venda da fração ideal de terreno com a celebração de contrato de construção, que pode ser firmado com o incorporador ou com terceiro. Nesse caso, o incorporador deve indicar um dos regimes construtivos previstos no art. 48 da Lei nº 4.591/64:

b.1) A Construção por empreitada (preço fechado) poderá ser a preço fixo ou a preço reajustável por índices previamente determinados. Na empreitada por preço fixo, o preço da construção será irremovível, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que

³ Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste: I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro; II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.



sejam suas causas. Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas em função da variação dos índices adotados no contrato.

b.2) Na Construção por administração (preço de custo) o incorporador oferece a unidade com a estimativa de seu custo, obrigando-se o adquirente a cobrir os gastos na medida em que se fizerem necessários, mediante a atualização quantitativa e monetária periódica das prestações, o que aproxima o preço em relação ao custo real, motivo pelo qual a incorporação por administração também é chamada de incorporação a preço de custo. Assim, os adquirentes assumem a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da obra, nos termos do art. 58 da Lei nº 4.591/64, ainda que o contrato traga a estimativa do preço, que será meramente informativa.

14. ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT relativa(o) ao PROJETO de construção, devidamente quitada(o) (art.768, XIII, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: deverá conter a indicação do endereço do imóvel objeto da incorporação, a menção ao projeto da obra e a indicação da área total do empreendimento.

15. (FACULTATIVO) Contrato-padrão, que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/64 (art.768, XIV, da CNNR-CGJ/RS).

16. SOMENTE quando se tratar de mais de uma edificação sobre o terreno, deverá ser apresentada a cópia autenticada do ato de aprovação da licença ambiental (Licença de Instalação – LI) do condomínio por unidades autônomas, fornecido pelo órgão ambiental competente – FEPAM ou SMAM (art. 191, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.520/2000, combinado com a Resolução nº 288, do CONSEMA);

Obs.1: mais informações sobre quando apresentar a licença ambiental no link:

<https://www.pelotasri.com.br/download/16704405955162> .

IV - Observações gerais:

1. Incumbirá ao Registrador **o exame de correspondência entre as medidas do terreno constantes no registro e as configuradas nas plantas** de situação e de localização (art. 774, da CNNR-CGJ/RS). Para tanto observar:

1.1. Se qualquer medida do projeto for **MAIOR** do que a constante no registro ou importar em **AUMENTO** de área, deverá ser providenciado o procedimento de retificação, previsto no art.213, II, da Lei nº 6.015/73 (art. 774, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/retificacao-administrativa-art-213-ii-lrp>.

1.2. Importando em **DIMINUIÇÃO** de área, bastará o requerimento do proprietário ao Registro de Imóveis, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente *in loco* coincidente com o do projeto (art. 774, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

2. Será feita obrigatoriamente a **unificação de imóveis**, com a abertura de matrícula, quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação imobiliária (art. 775, da CNNR-CGJ/RS).

3. Inversamente, quando a futura edificação restar assentada em parte do imóvel registrado, haverá, antes, o respectivo **desmembramento** (art. 775, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

4. Em caso de desmembramento ou de unificação do imóvel, servirá como prova da aceitação pelo Município o projeto devidamente aprovado (art. 776, da CNNR-CGJ/RS).

5. O cancelamento do registro da incorporação se realizará a requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários (art. 777, da CNNR-CGJ/RS).

6. Entende-se por grupo fechado o empreendimento em que há a aquisição do imóvel em áreas ideais a um só tempo e sem que haja o interesse de alienação ou oneração de futuras unidades autônomas antes de concluídas, dispensando-se, neste caso, o registro da incorporação imobiliária (art. 784, da CNNR-CGJ/RS).



Obs.1: a prova de se tratar de grupo fechado será feita através de declaração subscrita por todos os proprietários, no título aquisitivo ou através de instrumento particular com firmas reconhecidas. Eventuais alienações ou onerações antes de concluída a obra, sem que se exija o registro da incorporação imobiliária, somente serão permitidas quando realizadas entre os próprios condôminos, e justificadamente para que a construção tenha continuidade (art. 784, §§1º e 2º, da CNNR-CGJ/RS).

7. O prazo do registro da incorporação, para fins de recepcionar títulos de alienação ou oneração envolvendo as futuras unidades, em construção, é de 180 (cento e oitenta) dias (art. 785, da CNNR-CGJ/RS). Se, após 180 dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32, da Lei nº 4.591/64 (art.33, da Lei nº 4.591/64).

Obs.1: enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de revalidação deverá ser realizado a cada 180 dias (art.33, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64).

Obs.2: o prazo do registro da incorporação não se confunde com o prazo de carência eventualmente manifestado pelo incorporador (art. 785, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: o incorporador que renuncia ao prazo de carência não precisa revalidar o registro da incorporação após o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias (art. 785, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: a aferição da necessidade de se exigir a revalidação do registro da incorporação é feita com base na data do contrato apresentado a registro ou do reconhecimento das firmas, e não da data do protocolo deste (art. 785, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: havendo a necessidade de revalidação do registro da incorporação, deverão ser renovadas todas as certidões exigíveis para se registrar a incorporação imobiliária, dispensadas outras formalidades como nova aprovação pelo Município. Para tal fim, o incorporador, no requerimento de revalidação, deverá declarar, sob as penas da lei, que não negociou nenhuma futura unidade, nem promoveu nenhuma alteração no projeto original (art. 785, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

8. Nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, será preciso apresentar requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários, a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes, dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº 4.591/64 (art. 777, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

9. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Obs.1: para averbação do patrimônio de afetação vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/patrimonio-de-afetacao-1>.

10. Reconhecimento de firma: o reconhecimento de firma do responsável técnico será exigível em apenas um dos documentos (planta ou memorial), ficando os demais, inclusive a(o) ART/TRT/RRT, sujeitos à conferência da quitação/autenticidade pelo meio apropriado, físico ou eletrônico (art. 644, da CNNR-CGJ/RS). As declarações firmadas pelo responsável técnico não se enquadram na hipótese do art. 644, CNNR-CGJ/RS, portanto, deverão estar assinadas **com reconhecimento de firma** por todas as partes.

Obs.1: o reconhecimento de firma poderá ser exigido, a critério do Registrador, quando houver dúvida razoável acerca da quitação/autenticidade dos demais documentos e ART/TRT/RRT (art. 644, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

11. Cópias simples não têm valor de documento. Somente vias originais ou cópias autenticadas.

12. A qualificação dos proprietários deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).



Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

13. Se o(s) proprietário(s) tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

a) Pacto: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) União estável: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

14. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

15. Caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público, inclusão/alteração de quarteirão, inclusão de distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNR-CGJ/RS).

16. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento de incorporação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

17. Para registro e averbação da convenção de condomínio: sendo do interesse registrar a convenção de condomínio, juntamente com o registro da incorporação imobiliária/instituição de condomínio, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/download/16704510230130>.

18. É possível solicitar a prática de mais de um ato em um só requerimento, instruído com todos os documentos necessários para cada tipo de ato pretendido.

19. Atos e emolumentos correspondentes: o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício (art. 440 - AN, do CNN/ CN/CNJ-Extra). Por haver distinção entre o condomínio por frações ideais e o condomínio edilício, é necessária a prática dos seguintes atos registrais: Registro da incorporação pelo valor global (item 1 da tabela); Averbação da construção pelo valor global da obra (item 2 da tabela); Registro da instituição de condomínio (item 1 das observações), conforme orientação constante da Nota da Diretoria nº 01/2024, emitida pelo Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul, em 04 de junho de 2024, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/17175928407550>.

Segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro da incorporação imobiliária/instituição de condomínio de frações ideais⁴, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emo-lumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
1 - Tabela B	Registro pelo valor	Incorporação Imobiliária (base de cálculo: valor global da obra)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ⁵
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁶

⁴ Os demais atos acima referidos (averbação da construção e registro da instituição de condomínio) serão praticados em momento posterior e não abrangem as hipóteses abaixo.

⁵ Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

⁶ Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento
5 - Tabela B	Registro	Registro da convenção de condomínio no Livro 3-RA ⁷
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação da convenção de condomínio na matrícula mãe e em cada matrícula aberta (se houver)
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação de patrimônio de afetação

OBSERVAÇÕES:

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 42, da Lei nº 11.977/09. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNNR-CGJ/RS.

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

⁷ Observar o número de unidades do condomínio.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Modelo de requerimento para registro de incorporação imobiliária – Incorporador Pessoa Jurídica e Proprietário Pessoa Física.

Incorporador(a):

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____

Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Proprietário(a):

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____



CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____
Nascimento: _____ Nacionalidade: _____
Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo
União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública
Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____
Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUEREM, nos termos do art. 32 e seguintes, da Lei nº 4.591/64, combinado com o art. 768 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, o registro da incorporação imobiliária no imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____.

REQUEREM ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

Observação: as solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

Objeto: Modelo de memorial descritivo, conjunto com requerimento e declarações relativas ao registro de incorporação imobiliária.

MEMORIAL DESCRITIVO

EDIFÍCIO **FAÇA SUA PARTE, PRESERVE O MEIO AMBIENTE**

Rua Padre Anchieta, nº 2.122, Centro, Pelotas/RS

DO INCORPORADOR:

INCORPORADORA **REDUZA, REUSE E RECICLE LTDA.**, empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/000-00, com domicílio e sede social na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS, representada pelos sócios, Fulano de Tal da Silva, brasileiro, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, casado, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS; e Beltrano da Silva, brasileiro, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, divorciado, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS, na qualidade de incorporadora do empreendimento.

DOS PROPRIETÁRIOS DO TERRENO (se diverso do incorporador):

FULANO DE TAL DA SILVA, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, e sua mulher **BELTRANA SILVA DA SILVA**, médica, inscrita no CPF sob o nº 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS, na qualidade de proprietários do terreno.

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

FULANO DE TAL, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, solteiro, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS, na qualidade de responsável técnico do projeto.

DA DESCRIÇÃO DO TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO:

UM TERRENO, de formato retangular, situado Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS, lado par, com área superficial de **2.000,00m²** (dois mil metros quadrados), medindo 20,00m de frente NORTE para a Rua Padre Anchieta; ao LESTE mede 100,00m e confronta-se com o imóvel nº 2.118 da Rua Padre Anchieta; ao OESTE mede 100,00m e confronta-se com o imóvel nº 2.126 da Rua Padre Anchieta; e nos fundos ao SUL mede 20,00m e confronta-se com a Rua Felix Xavier da Cunha. Dito imóvel está localizado no quarteirão formado pela Rua Padre Anchieta, Rua XV de Novembro, Rua Felix Xavier da Cunha e Rua General Neto, distante 43,00m da esquina desta última.

DA ORIGEM REGISTRAL:

Dito imóvel foi adquirido pelos proprietários conforme R.1 da matrícula nº 00.000, Livro 2-RG, do 2º Registro de Imóveis de Pelotas-RS.

DA DESCRIÇÃO EM LINHAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO:

Sobre o terreno acima descrito, será construído um edifício com finalidade residencial multifamiliar, em alvenaria, denominado **EDIFÍCIO **FAÇA SUA PARTE, PRESERVE O MEIO AMBIENTE****, e será cadastrado na Prefeitura Municipal de Pelotas/RS pela Rua Padre Anchieta, nº 2.122, com a área real total de XXX,XXXm², da qual XXX,XXXm² corresponde à área real privativa e XXX,XXXm² corresponde à área real de uso comum de divisão proporcional, não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, será composto por quatro (04) pavimentos e um total de 10 unidades autônomas (apartamentos/vagas de garagem), assim distribuídos: no pavimento térreo, se localizarão o acesso ao edifício, a circulação e a escada condominiais, um armário para material de limpeza contendo um sanitário de serviço, um poço de luz, uma área de luz, que se localizará nos fundos do edifício, com acesso pela circulação condominial, contendo a instalação do gás central e um reservatório d'água, os



boxes nºs 01 e 02 e os apartamentos nºs 101 e 102; no segundo pavimento, se localizarão a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos nºs 201 e 202; no terceiro pavimento, se localizarão a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos nºs 301 e 302; no quarto pavimento, se localizarão a circulação e a escada condominiais, um poço de luz e os apartamentos nºs 401 e 402; e sobre o quarto e último pavimento, se localizarão o telhado e o reservatório superior.

DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Dito edifício possuirá 10 unidades autônomas, representadas por 8 apartamentos residenciais e 2 boxes (vaga de estacionamento), considerados como partes de propriedade exclusiva, com áreas, frações ideais e localizações próprias e individualizadas, a seguir descritas e caracterizadas:

Box nº 01 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de XX,XXXm², a área real de uso comum de divisão proporcional de XX,XXXm², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional totalizando a área real de XX,XXXm², cabendo-lhe uma fração ideal de X,XXXX no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Box nº 02 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de XX,XXXm², a área real de uso comum de divisão proporcional de XX,XXXm², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional totalizando a área real de XX,XXXm², cabendo-lhe uma fração ideal de X,XXXX no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamento nº 101 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de XX,XXXm², a área real de uso comum de divisão proporcional de XX,XXXm², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional totalizando a área real de XX,XXXm², cabendo-lhe uma fração ideal de X,XXXX no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamento nº 102 - localizado no pavimento térreo, possuindo a área real privativa de XX,XXXm², a área real de uso comum de divisão proporcional de XX,XXXm², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de XX,XXXm², cabendo-lhe uma fração ideal de X,XXXX no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamentos nºs 201, 301 e 401 - localizados, respectivamente, no segundo, terceiro e quarto pavimentos, possuindo, cada um, a área real privativa de XX,XXXm², da qual XX,XXXm² corresponde à área coberta padrão e XX,XXXm² à área coberta de padrão diferente ou descoberta, a área real de uso comum de divisão proporcional de XX,XXXm², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de XX,XXXm², cabendo-lhes, individualmente, uma fração ideal de X,XXXX no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

Apartamentos nºs 202, 302 e 402 - localizados, respectivamente, no segundo, terceiro e quarto pavimentos, possuindo, cada um, a área real privativa de XX,XXXm², da qual XX,XXXm² corresponde à área coberta padrão e XX,XXXm² à área coberta de padrão diferente ou descoberta, a área real de uso comum de divisão proporcional de XX,XXXm², não possuindo área real de uso comum de divisão não proporcional, totalizando a área real de XX,XXXm², cabendo-lhes, individualmente, uma fração ideal de X,XXXX no terreno onde assenta a construção e nas áreas e coisas de uso comum.

DO USO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

O uso das unidades autônomas será exclusivamente para fins residenciais, vedada a utilização para fins profissionais e/ou de prestação de serviços ou para qualquer outra atividade não residencial ou de moradia.

DAS ÁREAS E COISAS DE USO COMUM:

Serão áreas e coisas de uso comum do edifício, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme artigo 1.331, § 2º do Código Civil, o terreno onde assenta a construção, as fundações e estruturas da edificação, as paredes externas, os ornamentos da fachada, todos os ramais hidrossanitários, elétricos e lógicos destinados a servir às unidades autônomas e às dependências de uso comum, o acesso ao edifício, as circulações e as escadas condominiais, o armário para material de limpeza contendo um sanitário de serviço, os poços de luz, a área de luz, localizada nos fundos do edifício, com acesso pela circulação condominial, contendo a instalação do gás central e um reservatório d'água, o telhado, o reservatório superior, enfim, tudo o mais que, por sua natureza, possa servir indistintamente a todos os condôminos.



DO CRITÉRIO DE DEFINIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL (art. 778, §2º, da CNNR-CGJ/RS):

O critério de cálculo da fração ideal escolhido na presente incorporação foi proporcional à área construída.

DO REGIME DA INCORPORAÇÃO:

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE ADMINISTRAÇÃO**, na forma dos arts. 58 a 62 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por administração “a preço de custo”, conforme valores estimados, assumindo os adquirentes a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da construção que vier a ser apurado ao longo da obra, até a conclusão.

DA PARCELA DO PREÇO (art. 32, I, da Lei nº 4.591/64 e art.768, VIII, da CNNR-CGJ/RS):

Os proprietários DECLARAM que adquiriram o referido terreno em moeda corrente do país e que, portanto não está sujeita a entregar nenhuma unidade para pagamento do preço relativo ao compra do terreno.

DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO:

O custo global da construção e o custo individual das unidades autônomas, constam nos Quadros III e IV da ABNT – NBR 12.721.

DO PRAZO DE CARÊNCIA:

Para fins do disposto no art. 32, n, da Lei nº 4.591/64, fica estabelecido o prazo de carência para o empreendimento de 180 dias a contar do registro da incorporação imobiliária, podendo a incorporadora desistir do empreendimento dentro desse prazo.

DA DECLARAÇÃO SOBRE VAGAS DE GARAGENS:

As vagas de garagem das unidades autônomas do empreendimento, comportam 01 veículo de porte médio, cada uma, e os locais destinados para elas, encontram-se indicados na planta XX.

REQUERIMENTO

O Incorporador e os proprietários acima qualificados **REQUEREM**, nos termos do art. 32 e seguintes, da Lei nº 4.591/64, combinado com o art. 768 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, o registro da incorporação imobiliária no imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____.

REQUEREM ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO III

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(este documento serve apenas como sugestão não sendo taxativo)

HISTÓRICO VINTENÁRIO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE

O terreno descrito na () Transcrição () Matrícula nº _____, tem o seguinte histórico vintenário de títulos de propriedade:

1 – FULANO DE TAL DA SILVA, sócio de empresa, inscrito no CPF sob o nº 000.000.000-00, e sua mulher BELTRANA SILVA DA SILVA, médica, inscrita no CPF sob o nº 000.000.000-00, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Padre Anchieta, nº 2.122, bairro Centro, em Pelotas/RS, adquiriram o terreno por compra feita pelo casal PAULO ROCHA LEMOS e MARIETA LEMOS, conforme escritura pública de compra e venda lavrada aos 29 de fevereiro de 2019, pelo Tabelionato de Notas de Pelotas/RS, no Livro xx, fls. xx/xx, devidamente registrada sob o R.1 da matrícula 60.000, de 29 de fevereiro de 2020.

2 - PAULO ROCHA LEMOS, casado pelo regime da comunhão universal de bens com MARIETA LEMOS, adquiriu este imóvel de PEDRO LEMOS, conforme formal de partilha passado pela Vara Cível de Pelotas/RS, extraído dos autos do processo de nº 00000000, registrado sob o R.10 da matrícula 50.000, de 29 de fevereiro de 2010.

3 - PEDRO LEMOS, solteiro, adquiriu o imóvel, por usucapião, conforme mandado de registro passado pela Vara Cível de Pelotas/RS, extraído dos autos do processo de nº 000000001, registrado sob o R.5 da matrícula 35.000, de 29 de fevereiro de 1980.

O *jus-in-re* do imóvel, em seu tempo previsto por lei, está perfeitamente historiado, conforme comprova as certidões anexas das matrículas que contém os relacionados registros.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)