

## **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

Previsão Legal: Lei n. 4.591/1964; artigos 1.314 e ss. do Código Civil; artigo 118 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; artigos 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; artigos 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; artigo 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987; Decreto-Lei n. 9.760/1946.

### **42.1 FORMA DE COBRANÇA:**

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 77, II, "a") – Incorporação; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

### **42.2 DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

- Requerimento do(s) incorporador(es) ou de seu representante legal, com firma reconhecida, indicando expressamente em qual imóvel requer o registro da incorporação imobiliária;
- 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 art. 32, da lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno forem, ao mesmo tempo, incorporadores;
- Memorial de incorporação constando a qualificação completa e assinatura(s) do(s) incorporador(es) e/ou do(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s), bem como: (a) a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; (b) a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; (c) a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); (d) a indicação das áreas

de uso comum; (e) discriminações das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64);

- Título de propriedade do terreno. Poderá ser um título 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 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);
- Certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário. 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 art. 32, m, da lei 4.591/64). OBS: o instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o art. e o texto que menciona a referida lei;
- Alvará de Construção e Projetos Arquitetônicos de Construção devidamente aprovados pelas autoridades competentes, e assinados pelo profissional responsável juntamente com o(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas;
- Memorial Descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3 da lei 4.591/64);
- Cálculo das Áreas das Edificações – Quadros I, II, III, IVA, IVB, IVB1 (casas geminadas), V, VI, VII e VIII da ABNT NBR 12.721:2006, assinado pelo responsável técnico e pelo(s) incorporador(es), com suas firmas reconhecidas, contendo: 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 4.591/64); b) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, artigo 53, da lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente assomada autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64);
- ART ou RRT do profissional responsável pelo trabalho técnico (memorial descritivo, projetos arquitetônicos e cálculo das áreas das edificações), assinada por este e pelo(s) incorporador(es), com suas firmas reconhecidas, na forma original ou cópia autenticada, acompanhada do comprovante de pagamento;
- Minuta da Futura Convenção de Condomínio (art. 32, j, da lei 4.591/64) 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 (art. 9º, da lei 4591/64 e artigos 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil);
- Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o artigo 39, II, da lei 4.591/64 (art. 32, L, da lei 4.591/64), se houver;
- Declaração expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias (art. 32, n da Lei 4.591/64);
- Atestado de Idoneidade Financeira fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco (5) anos dizendo que o incorporador possui idoneidade

(art. 32, o, da Lei 4.591/64), com a firma reconhecida do representante da instituição, acompanhado de instrumento que outorga poderes de representação;

- 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 (art. 32, p, da lei 4.591/64);
- Certidões: I – certidão da matrícula; II – certidões negativas de: a) tributos federais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es); b) tributos estaduais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es); c) tributos municipais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es); d) tributos municipais referente ao imóvel; e) ônus e ações reais referentes ao imóvel; III – certidões de ações cíveis em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); b) na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); IV – certidões de ações penais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); b) na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); V – certidões de ações trabalhistas em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) no Tribunal Regional do Trabalho da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); VI – certidões do Tabelionato de Protesto de Títulos em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) da localidade do imóvel; b) da comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es);
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes (certidão vintenária);
- Contrato-Padrão (facultativo), que ficará arquivado Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, § 3º e 4º, da Lei 4.591/64;
- Se for imóvel rural, apresentar: a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR; d) anuência do INCRA;
- Se for terreno de marinha, apresentar a anuência da União, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU;
- Se o(s) proprietário(s)/incorporador(es) for(em) pessoa(s) jurídica(s) e esta(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor: Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão simplificada e da certidão de todos os arquivamentos, emitidas pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;
- Se o(s) proprietário(s)/incorporador(es) for(em) representado(s) por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.