



### **INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO:**

- Requerimento firmado pelo incorporador com firma reconhecida.
- Instrumento Público ou Particular de Incorporação (Memorial de incorporação) com firma reconhecida.
- Minuta da Futura Convenção de Condomínio com firma reconhecida.
- Certidão simplificada expedida pela Junta Comercial;
- Título de propriedade original ou cópia autenticada.
- Certidão do Histórico Vintenário.
- Certidão Negativa de Ônus.
- Certificação de Regularidade de Situação (CRS) do FGTS.
- Certidão Negativa Municipal (IMÓVEL).
- Certidão Negativa Municipal em nome da incorporadora e proprietário (ISSQN).
- Certidão expedida pela Receita Estadual.
- Certidão expedida pela Receita Federal.
- Certidão expedida pela Justiça Federal.
- Certidões expedidas pelos Cartórios Distribuidores (1º/2º e 3º). Justiça Estadual.
- Certidão expedida pela Justiça do Trabalho (1ª instância) e CNDT
- Declaração de prazo de carência com firma reconhecida.
- Quadros demonstrativo de áreas e frações / custo da obra (ABNT I até VIII) com firma reconhecida.
- Alvará de construção (original ou cópia autenticada pelo Município)
- Projeto de construção aprovado pela PMC (todas as pranchas)
- Guia ART/CREA ou RRT/CAU ou fotocópia autenticada devidamente assinada pelo responsável técnico e contratante.
- Declaração sobre a quantidade de vagas de garagem que o empreendimento comporta (com indicação da denominação de cada vaga) com firma reconhecida.
- Declaração (se pessoa física) de que não é contribuinte da previdência social como empregador.
- Fotocópia autenticada do documento de identificação (CI/CNH ou CI/Profissional), se pessoa física.

### **Observações:**

- Fundamento legal: art. 32 da Lei 4591/1964 e art. 505, 507 e 608 e segs. do Código de Normas da CGJ/PR.
- Requerimento por procuração pública: apresentar via original ou cópia autenticada da procuração.
- Requerimento por procuração particular: apresentar via original ou cópia autenticada com firma reconhecida.
- **Documentação mínima para a análise, podendo ser necessária complementação.**

Artigo 608 CN - São requisitos do registro das incorporações imobiliárias no registro geral, além da observância do contido no art. 32 da Lei 4.591, de 16/12/1964:

## I – Requerimento

Requerimento assinado com firma reconhecida constando o número da matrícula do imóvel, solicitando o registro da especificação do título (memorial de incorporação),

Comprovante de Representação do signatário do requerimento – deverá acompanhar o requerimento procuração e/ou cópias autenticadas do contrato social, suas alterações e certidão específica atualizada expedida pela Junta Comercial do Paraná.

## II – Documentos necessários

( ) Especificação do Título (Memorial de Incorporação) – art.32, letra “g”

( ) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (art.32, letra “p”). Para atender a este item, o profissional responsável pelo preenchimento dos Quadros deve utilizar o detalhamento das vagas constante do projeto arquitetônico ou, na ausência do detalhamento, anexar planta elucidativa indicando as localizações e identificações das vagas, acompanhada de declaração de que a mesma obedece às posturas municipais;

( ) Instrumento público de Mandato, referido no §1º, do artigo 31, quando o incorporador é investido pelo proprietário do terreno por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei 4.591/64, e se transcreva o disposto no §4º, do artigo 35, para concluir todos os negócios referentes à alienação das frações ideais de terreno, e, se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador (letra “m”, do artigo 32);

( ) Discriminação das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão (letra “i”, do art.32);

( ) Minuta da futura convenção de condomínio – art.32,letra “j”

( ) Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência – art.32,letra “n”

( ) 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, letra “e”. Para atender a este item devem ser apresentados os Quadros I e II, do Anexo A da ABNT 12721;

( ) Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53, desta Lei (art. 32, letra “g”. Para atender a este item devem ser apresentados os Quadros descritivos do Anexo A da ABNT 12721, Quadros V a VIII, onde os materiais devem ter o mesmo padrão;

( ) Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso I do art. 53, com base nos custos unitários referidos no

art. 54, discriminando-se também o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pelos cálculos – art.32, letra “h”. Para atender à alínea "h" do art. 32 o custo global da edificação e das unidades autônomas podem ser calculados conforme previsto no item 8 ou 3.3.5 da ABNT 12721, com a inclusão de todas as despesas relativas às obras complementares e as necessárias à colocação do empreendimento em condições de habitabilidade – Quadros III e IV da ABNT; e

( ) Parágrafo 1º. do art. 1º. da Lei 4.591/64. Para atender a esta exigência legal, o profissional responsável pelos Quadros do Anexo A da ABNT 12721 deve explicitar, no Quadro V, o critério adotado na designação especial das unidades autônomas – numérica ou alfabética – para sua identificação, discriminação e caracterização.

( ) Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes. Para atender a este item, deve ser anexado um conjunto completo do projeto arquitetônico devidamente aprovado pelas autoridades competentes - art.32, letra "d";

( ) Alvará expedido pela Prefeitura Municipal;

( ) Atestado de Idoneidade Financeira – referente ao alienante (proprietário) e ao incorporador – art. 32, letra “o”;

( ) Certidão do instrumento público de mandato, referido no + 1º, do art. 31 – (art. 32, letra “m”);

### III. TÍTULOS DE PROPRIEDADE

( ) Se imóvel foreiro, solicitar a Carta de Aforamento (se o imóvel não for foreiro, a parte vai apresentar certidão da matrícula do imóvel constando uma certidão assinada pelo Município de Curitiba, certificando que “ o imóvel não é foreiro) se for o caso, pedir para anexar;

( ) título de propriedade de terreno (escritura) – art.32, letra “b”;

( ) histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos 20 anos – art. 32, letra “c”;

( ) certidões dos respectivos registros art. 32, letra “c”;

### IV – CERTIDÕES ATUALIZADAS

( ) certidão do registro atual – art. 32, letra “c”;

( ) certidão negativa de ônus e alienação do imóvel, art. 32, letra “c”;

( ) certidão negativa de impostos federais – negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - art. 32, “c”, relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador;

**OBSERVAÇÃO:** Se pessoa física, declaração de que não é contribuinte da previdência social como empregador e que não mantém a seu serviço segurados/empregados, bem como não comercializa a própria produção (se produtor rural ou segurado especial), não

estando, portanto, sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débito (CND) (Instrução Normativa do INSS nº 77/2015, Decreto nº 3.048/99, Lei 8.212/91).

( ) Certidão negativa de imposto estaduais, relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador - art. 32, “c”

( ) Certidão negativa de impostos municipais do imóvel – art. 32, letra “c”;

( ) Certidão negativa de impostos municipais, relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador – art. 32, letra “c”;

( ) Certidões expedidas 1º Distribuidor – Falência /Concordata e Cível, Penhora e Execução do Estado e Município, Varas Criminais - relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador – art. 32, letra “c”;

( ) Certidões expedidas pelo 2º Distribuidor – Ação Cível, inclusive Interdição, Tutela, Curatela e Precatória Criminal e Crime – pessoa física – FEITOS CIVEIS AJUIZADOS (1ª a 25ª Varas Cíveis, Vara de Registros Públicos e Corregedoria Extrajudicial; Vara de Acidentes de Trabalho e Cartas Precatórias Cíveis) relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador – art. 32, letra “c”;

( ) Certidões expedidas pelos Ofícios de Protestos e/ou certidões expedidas pelo 3º Distribuidor - relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador – art. 32, letra “c”;

( ) certidões expedidas pela Justiça Federal - relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador – art. 32, letra “c”;

( ) certidões expedidas Justiça do Trabalho - relativas ao alienante (proprietário) e ao incorporador - ações trabalhistas de 1º grau (9ª REGIÃO) e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT que aprova a regularidade trabalhista em todo País – art. 32, letra “c”;

OBSERVAÇÃO – Se o endereço do incorporador ou proprietário for em outra Comarca, deverão ser apresentadas também, certidões dessa outra Comarca equivalentes às acima mencionadas.

( ) ART/CREA ou RRT/CAU, referente execução da obra.

( ) Certificado de Regularidade do FGTS, se pessoa jurídica.