



**10.1 - CONJUNTO HABITACIONAL. Leis nºs 4.380/64 e 6.766/79 e NSCGJ-SP.**

**I - FUNDAMENTOS LEGAIS:**

. Lei Federal nº 4.380/64 . Lei Federal nº 6.766/79 . Normas de Serviço da CGJ-SP Cap. XX

**II - DEFINIÇÃO:**

*Entende-se por CONJUNTO HABITACIONAL o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.*

**III DOCUMENTOS NECESSÁRIOS: (Seção V, Subseção III, Cap. XX das NSCGJ-SP).**

1. Requerimento do proprietário, dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da situação do imóvel, com firma reconhecida, solicitando o registro do CONJUNTO HABITACIONAL constando o número da matrícula ou transcrição onde será feito o registro solicitado. (art. 222 da Lei nº 6.015/73).

a. Se o proprietário for pessoa jurídica, o requerimento deverá ser assinado pelo(s) representante(s) legal(ais), devendo ser juntado o Contrato ou Estatuto Social e todas as eventuais alterações, devidamente registrados no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial competentes, provando a regularidade de situação e representação legal da empresa.

b. Se o requerente, pessoa física ou jurídica, for representado por procuração, deverá, então, ser juntado o competente instrumento de mandato, com poderes especiais.

\* Em se tratando de instrumento particular, verificar se aquele que outorgou tem poderes bastantes para tanto, mediante análise na documentação social da empresa, bem como se as firmas dos signatários estão devidamente reconhecidas, estando dispensada estas verificações nos instrumentos públicos.

\* Em caso da procuração ser apresentada por cópia reprográfica, a mesma deverá ser autenticada em Tabelionato;O desta Comarca, ou, sendo autenticada em outra Comarca, necessário será o reconhecimento de firma do subscritor da autenticação notarial nesta Comarca (Itu-SP), onde o referido documento irá surtir efeitos. (Ap. Cível nº 12.192-0/8, pub. no DOE em 16.07.91).

c. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão, ainda ser apresentadas:

\* CND do INSS (Certidão Negativa de Débitos para com o Instituto Nacional do Seguro Social), e,

\* CQTCF (Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais) expedida pela Receita Federal (RF). (art. 2º, letra b, da Instrução Normativa SRF 93/93 de 23.11.93).

2. De conformidade com as NSCGJ-SP:

Item 157 O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido de averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo Registro de Imóveis, se ainda não efetuada.

Item 157.1 Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

a) planta do conjunto, contendo a subdivisão das quadras, as dimensões e numeração das unidades e o sistema viário, se houver.

b) prova da aprovação pela Prefeitura e pela CETESB.

c) prova do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º da Lei nº 4.380 de 21.08.64 e o art. 18 da Lei nº 5.764 de 16.12.71.

d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres.

e) Memorial descritivo de que constem a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades e quadras, indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do Município no ato da averbação, e as restrições incidentes sobre as unidades.

f) Contrato-padrão, observado o disposto no art. 6º, parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.380 de 21.08.64.

g) Documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social, relativamente à obra. (CND do INSS).

h) Auto de conclusão ou vistoria (Habite-se).

3. Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB (art. 1º combinado com o parágrafo único do art. 5º e art. 16 do Decreto nº 33.499/91).

**NOTAS:**

*\*todas as cópias apresentadas, deverão ser perfeitamente legíveis e autenticadas. (item 164, Cap. XX das NSCGJ-SP).*

*\*em se tratando de pessoa jurídica, deverá ser juntada cópias autenticadas do Contrato Social e Alterações devidamente registradas no órgão competente, bem como comprovante da representação legal (procuração se for o caso).*

*\* todos os documentos deverão ter firmas reconhecidas.*

**OBSERVAÇÃO:** O exame do título somente será feito mediante atendimento de todos os itens acima elencados.