



## 8.2 - INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.(Sendo o requerente Pessoa Jurídica)

### I - TÍTULO

Instrumento Público ou Particular de Incorporação de Condomínio acompanhado de Requerimento do proprietário, assinado pelos sócios ou representante(s) legal(is) dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da situação do imóvel, com firma reconhecida, solicitando o registro da INCORPORAÇÃO constando o número da matrícula ou transcrição onde será feito o registro solicitado. (art. 222 da Lei nº 6.015/73).

II - Os documentos que instruem o título devem ser apresentados em ordem sequencial, devidamente numerados e rubricados pelo requerente, de acordo com o disposto na Lei 4.591/64.

### III - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS: (Art. Nº 32 da Lei nº 4.591/64).

Documentos que devem instruir o título

NUMERE E RUBRIQUE-OS

1. Se o requerente for representado por procuração, deverá, ser juntado o competente instrumento de mandato, com poderes especiais.

1.1 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.

1.2 Em caso da procuração ser apresentada por cópia reprográfica, a mesma deverá ser autenticada em Tabelionato 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).

2. Título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou 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. (art. 32, alínea a, da Lei nº 4.591/64).

3. Certidões Negativas (relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador, inclusive de seus cônjuges) de:

3.1. Impostos Federais

3.2. Impostos Estaduais

3.3. Impostos Municipais ? relativas ao imóvel urbano.

3.4. Protesto de Títulos ? pelo período de 05 (cinco) anos.

3.5. Ações Cíveis ? pelo período de 10 (dez) anos.

3.6. Ações Criminais ? pelo período de 10 (dez) anos. Deverão referir-se aos representantes legais da incorporadora.

3.7. Certidões Negativas da Justiça Federal, em nome do(s) proprietário(s).

3.8. Certidão da Vara do Trabalho, em nome do(a)(s) incorporador(a)(s).

3.9. Ônus reais.

3.9.1 todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas representantes legais da empresa.

3.9.2 sempre que das certidões do distribuidor constarem ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual.

3.9.3 mesmo tendo sido aceito os esclarecimentos, far-se-á, junto à matrícula a publicitação dos ônus. (Protocolado CG nº 57.421/2003, Comunicado nº 459/2004 pub. no DOE em 06.07.04).

3.9.4 tal certidão será desnecessária, quando se tratar de ação que, pela sua natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

3.9.5 todas as certidões, para fins do registro pretendido, tem prazo de validade de 180 dias, com exceção das certidões negativas do INSS, que tem prazo de validade de 60 dias. (item 202-4, Cap. XX das NSCGJ).

4. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte (20) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros. (art. 32, alínea c, da Lei nº 4.591/64).

5. Projeto de Construção, assinado pelo engenheiro responsável, com firma reconhecida, devidamente aprovado pelas autoridades competentes (Prefeitura Municipal). (art. 32, alínea d, da Lei nº 4.591/64).

5.1 Memorial descritivo do acabamento da construção, assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo engenheiro responsável, com firma reconhecida.

6. Cálculo das área 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, alínea e, da Lei nº 4.591/64).

7. Certidão Negativa de Débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições. (art. 32, alínea f, da Lei nº 4.591/64).

8. Memorial Descritivo das especificações da obra projetada, segundo o modelo da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). (art. 32, alínea g, art. 53, inciso IV, da Lei nº 4.591/64).

9. 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 4.591/64, com base nos custos unitários, referidos no art. 54 da Lei nº 4.591/64, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra. (art. 32, alínea h, da Lei nº 4.591/64).

10. Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônoma que a elas corresponderão. (art. 32, alínea i, da Lei nº 4.591/64).

11. Minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações. (art. 32, alínea j, da Lei nº 4.591/64).

12. Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39. (art. 32, alínea l, da Lei nº 4.591/64).

13. Certidão do instrumento público de mandato, quando não for o proprietário o incorporador. (art. 32, alínea m, da Lei nº 4.591/64).

14. Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34 da Lei nº 4.591/64).

15. Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

16. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (alínea acrescida ao art. 32 pela Lei nº 4.864 de 29.11.65).

17. Apresentar Contrato-Padrão (art. 67, 1º, 2º, 3º e 4º Lei 4591/64).

18. Certificado de Aprovação pelo GRAPROHAB. (Decreto Estadual nº 33.499/91, Acórdão CSM-SP nº 52.517-0/5, pub. no DOE em 09.04.99), quando configuradas qualquer uma das seguintes hipóteses:

a) ausência de infra-estrutura básica de saneamento e número de unidades habitacionais superior a duzentas.

b) na localização em área especialmente protegida pela legislação ambiental e existência de área superior a 10.000m<sup>2</sup>.

c) na existência de área de núcleos habitacionais.

19. 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.

20. CND do INSS (Certidão Negativa de Débitos para com o Instituto Nacional do Seguro Social)

21. 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).

#### IV - QUALIFICAÇÃO SUBJETIVA (PESSOA):

Essa qualificação deverá observar o princípio da continuidade preconizado nos artigos 195 e 237 da LRP, que diz(em):

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro?

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

#### V - QUALIFICAÇÃO OBJETIVA (IMÓVEL):

Diz respeito ao imóvel sobre o qual será erigido o empreendimento imobiliário. Nesse momento, surge a necessidade de observância de princípios fundamentais à segurança e validade do ato registral, como por exemplo, os da 'especialidade', 'continuidade', 'disponibilidade quantitativa', previstos nos artigos 195 e 225 da Lei nº 6.015/73.

O exame do processo de incorporação submetido a registro, deve ser feito, por primeiro, verificando a descrição do imóvel constante do memorial de incorporação, cotejando com o levantamento planialtimétrico (projeto aprovado pela Prefeitura Municipal) e com a constante da matrícula, ficando atento para eventual inserção ou omissão de dados no imóvel, que não constam da matrícula e que possam implicar em verdadeira retificação de área, o que demanda procedimento próprio, nos exatos termos do artigo 213 e parágrafos da Lei 6.015/73.

## **VI - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:**

A Convenção de Condomínio deverá conter:

Art. 1.332 ? NCC: Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Registro de Imóveis, devendo constar do ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.334 ? NCC: Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e ?quorum? exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

Parág. 1º - A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Parág. 2º - São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

## **VII - DISPOSIÇÕES GERAIS:**

\* Deverão ser apresentados em 02 (duas) vias. A qualificação somente se processará a vista dos mesmos, de uma só vez, não permitindo juntadas periódicas que poderão provocar o decurso dos prazos de validade das certidões.(Acórdão CSM-SP n 71.839-0/3, pub. no DOE em 11.10.00 - "...O apresentante de título a registro está obrigado a instruí-lo com todos os documentos compatíveis e necessários para seu ingresso no Serviço de Registro.O título e a documentação que o instrui propiciarão a qualificação por parte do Oficial no tocante a sua admissibilidade registraria coadunada aos atos prévios existentes no fôlio real...")

\* Todas as cópias deverão ser autenticadas.AS CERTIDÕES DEVEM SER APRESENTADAS AS ORIGINAIS.

\* Ao surgirem exigências quanto as certidões e documentos juntados (para averbação e/ou registro) ao presente título (retificação, incorporação, desmembramento, loteamento, etc.) as mesmas deverão ser substituídas compondo a sequência já existente. A substituição de certidões (devidamente numeradas) em atendimento a nota de devolução deve ser formalizada por requerimento do(a)s proprietário(a)s, conforme modelo abaixo ou outro de sua escolha.

ILMA SRA OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU-SP

(nome do requerente e qualificação), em atendimento a(s) exigência(s) constante(s) da Nota de Devolução nº \_\_\_\_\_, requer a substituição do(s) documento(s) abaixo relacionado(s) e numerado(s) sequencialmente ao(s) do protocolo nº \_\_\_\_\_.

Itu, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ assinatura do requerente

**DEFINIÇÃO:**

*CONDOMÍNIO: propriedade em comum. Seus participantes são denominados condôminos ou consortes. O condomínio pode ser pró indiviso ou pró diviso. Na primeira forma eles estão de fato e de direito na indivisão. Na segunda existe divisão de fato, mas não de direito. Esta última corresponde a uma divisão provisória extrajudicial. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade propriedade autônoma, sujeitas às limitações da Lei nº 4.591/64. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição (registro) obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade. (art. 7º da Lei nº 4591/94).*

**JURISPRUDÊNCIA:**

Lei Federal nº 4.591/64 . Lei Federal nº 4.864/65 . Lei Federal nº 6.015/73 . Lei Federal nº 10.406/02 (arts. 1331 à 1368) . Decreto nº 55.815/65 . Normas de Serviço da CGJ-SP ? Cap. XX . Provimento nº 17/97 . Provimento nº 11/98