

## MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

### MODELO

Modelo a ser usado para requerer o registro da incorporação. Seguir o Checklist de Incorporação Imobiliária disponível no site <https://www.ripinhais.com.br/checklist.php>

Trata-se apenas de um modelo. Os dados são fictícios, devendo ser adaptado ao caso concreto.

É obrigatório o registro da incorporação quando for negociar unidades autônomas antes do término da construção, sob pena de responder o incorporador/construtor/corretor por crime contra a economia popular nos termos do art. 65 da Lei 4.591/64.

### MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

#### **Ilmo. Sr. Registrador Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais - PR.**

Construtora [xxxxxxxxxxxxxxxxx Ltda.], pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, [ENDEREÇO COMPLETO], inscrita no CNPJ sob nº [xxxxxxxxxxxxx], vem, respeitosamente, perante V. Sa., através de seus sócios administradores, [qualificação completa e menção ao instrumento de representatividade], requerer, de acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64 e posteriores alterações, o registro da incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído com os característicos a seguir discriminados.

#### **OBSERVAÇÕES:**

**!** *Se pessoa física: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço, tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, neste caso, regime de bens e data do casamento e a existência ou não de pacto antenupcial.*

*O requerimento deverá ser instruído com cópia de RG e CPF, comprovante de residência e certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento expedida até no máximo 90 dias (se casados), ambos em vias originais ou cópias autenticadas **quando não constarem da matrícula estas informações e/ou se elas divergirem do memorial.***

*Se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei 4.591/64, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores.*

**!** *Se pessoa jurídica: denominação, CNPJ, endereço da sede social, a qualificação do representante e menção ao instrumento de representatividade.*

**!** *O requerimento deverá estar instruído com o contrato social / última alteração contratual / estatuto social / última ata de assembleia, originais ou em cópias autenticadas, devidamente registrados na Junta Comercial ou no Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento.*

**!** *Se a incorporação for por procuração indicar que deverá ser mencionada neste momento, bem como arquivada juntamente com o restante dos documentos.*

#### **1. DO TERRENO**

## MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Lote 10, do quarteirão 45, do Bairro dos Buritis, com área de 450,00m<sup>2</sup>, de forma retangular, com 15,00m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marechal Deodoro; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 11; 30,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 09; 10,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18; 5,00m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 18, de acordo com a planta CP 273-002-M, aprovada em 18/06/1985, sendo atribuído ao imóvel o número [nº cadastral].

### **OBSERVAÇÃO:**

É necessário que a descrição seja idêntica à da matrícula, ou de acordo com a certidão de origem apresentada concomitante com a documentação.

## **2. DO HISTÓRICO VINTENÁRIO**

O terreno descrito no item I tem o histórico vintenário com o teor seguinte:

**2.1)** Construtora [xxxxxxxxxxxxxxxxx Ltda.] teve o imóvel integralizado ao seu capital por FALUNO DE TAL e seu cônjuge xxxxxx, casados, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e por JOAQUIM SILVA, solteiro, através do documento de Alteração Contratual, datado de 05 de abril de 2006, registrado na Junta Comercial do Estado do Minas Gerais, sob nº XXXX, protocolo XXXXX, de 05 de junho de 2006, empresa 43 2 XXX 9, registrado no 1º Ofício Registral Imobiliário desta cidade, em 19 de julho de 2006, sob nº 5 (cinco), na matrícula XXX, livro 02 de registro geral;

**2.2)** FULANO DE TAL, casado, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com XXXXX e JOAQUIM Silva, solteiro, adquiriram o imóvel, por compra, da Locadora XXX Ltda., através da Escritura Pública, lavrada em 16 de maio de 2006, pelo 2º Tabelionato desta cidade, registrada, no 1º Ofício Imobiliário local, em 19 de maio de 2006, sob nº 4, na matrícula XXXX, livro 02 de Registro Geral;

**2.3)** Locadora XXXX Ltda. adquiriu o imóvel quando da cisão da empresa xxxxx & Cia. Ltda., através da Escritura Pública lavrada em 27 de agosto de 1987 e certidão da mesma extraída em 16 de novembro de 1987, ambas pelo 2º Tabelionato desta cidade, registradas, no 1º Ofício Imobiliário local, em 25 de novembro de 1987, sob nº 3, na matrícula 37.884, livro 02 de Registro Geral; e,

**2.4)** EMPRESA Silva & Cia. Ltda. teve o imóvel incorporado ao seu patrimônio pela empresa Comercial de XXXX Silva Ltda., através da Escritura Pública de Constituição de Sociedade, datada de 08 de novembro de 1985 e das Escrituras Públicas de Retificação e Ratificação, datadas de 12 de dezembro de 1985 e de 07 de março de 1986, todas do 2º Tabelionato desta cidade, registradas, no 1º Ofício Imobiliário local, em 17 de junho de 1986, sob nº 2, na matrícula 37.844, livro 02 de Registro Geral.

O *jus-in-re* do imóvel, em seu tempo previsto por lei, está perfeitamente historiado, conforme comprova a anexa certidão da matrícula que contém os relacionados registros.

## **3. DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE ÔNUS**

O terreno onde se assentará a construção do prédio, objeto deste empreendimento, se encontra livre de todas e quaisquer restrições ou gravames, como de igual forma quanto à incorporadora, que declara não existir ônus real bem como ações reais ou pessoais reipersecutórias, com base neste imóvel, sem o registro no Ofício Imobiliário competente.

## MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

### OBSERVAÇÃO:

**!** *Mencionar eventuais ônus, inclusive servidões, se houver.*

### **4.** DA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO

Sobre o lote, antes citado, a incorporadora fará erigir um prédio, com finalidade residencial [ou comercial ou mista], que será denominado “XXXXXX” e estará situado na Avenida União, nº \_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_ em \_\_\_\_\_/MG.

### **5.** REGIME DA INCORPORAÇÃO

### OBSERVAÇÃO:

**!** *A incorporadora poderá utilizar um dos três regimes de incorporação abaixo descritos, não sendo possível a utilização de mais de um deles no mesmo empreendimento. Ao enquadrar em um dos regimes excluir os demais.*

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE PREÇO GLOBAL**, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação das “**unidades autônomas futuras**”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

A incorporadora promoverá a presente incorporação pelo **REGIME DE EMPREITADA**, na forma dos arts. 55 a 57 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por empreitada em valores preestabelecidos, podendo ser reajustável por índices previamente determinados, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o risco da construção, até conclusão, incluindo o registro da “baixa e habite-se”.

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.

### **6.** PRAZO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

Fica estabelecido o prazo de [nº meses] meses para a conclusão das obras programadas, com início em [data início] e término em [data término], ressalvados os dias em que, por motivos de força maior, não possam ter andamento normal os trabalhos de construção.

### **7.** PRAZO DE CARÊNCIA

No prazo de carência de [nº dias] fica facultado à incorporadora desistir da realização da obra, se for constatado que é inviável ou ruinoso o empreendimento [citar, se for o caso, outras condições que autorizarão a desistência], devendo informar expressamente ao cartório, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64. Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64.

### OBSERVAÇÃO:

## MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

**1** A incorporadora pode renunciar ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64. Neste caso, o texto acima deve ser substituído pelo seguinte:

*“A Incorporadora renuncia ao prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64, considerando-se, portanto, a incorporação concretizada, para os fins do art. 33 da Lei 4.591/64”.*

### **8.** CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

Será constituído por 01 (um) bloco arquitetônico, composto por 11 (onze) pavimentos, sendo um (01) térreo e 10 (dez) aéreos, mais a casa de máquina do elevador e o reservatório de água superior. O prédio conterà um total de 61 (sessenta e uma) unidades autônomas, sendo 30 (trinta) vagas de garagem, 01 (uma) loja e 30 (trinta) apartamentos.

As fundações serão em estacas de concreto. Haverá vigas de fundação e de baldrame, esta última será impermeabilizada. A estrutura será constituída de pilares, vigas e lajes de concreto armado. Nas paredes, serão utilizados tijolos cerâmicos furados. Nas alvenarias da escada enclausurada, serão utilizados tijolos maciços ou blocos de concreto. Para cobrir o prédio serão utilizadas chapas onduladas de cimento amianto, fixadas em estrutura de madeira. O andar térreo será composto por uma (01) loja; hall social; parte do poço do elevador; escada que une este ao pavimento superior; compartimento destinado ao reservatório d'água; compartimento destinado a depósito de lixo; compartimento destinado à instalação dos medidores de consumo de energia elétrica; e, compartimento destinado à central de gás. Cada um dos pavimentos tipo, em número de 10 (dez), compreendidos desde o primeiro andar até o décimo andar, será composto por escada que une o pavimento respectivo ao pavimento superior; parte do poço do elevador; circulação, de uso comum; e, três (03) apartamentos. Acima do décimo andar ou décimo primeiro pavimento estará localizado o compartimento para instalação da máquina que movimenta o elevador; e, acima deste compartimento, estará localizado o reservatório d'água elevado, cujo acesso se dá por escada tipo marinho através de alçapão.

### **9.** DISCRIMINAÇÃO DE ÁREAS

A obra está projetada para ter a área global de [área] m<sup>2</sup>, sendo [área] m<sup>2</sup> de área de uso comum total e [área] m<sup>2</sup> de área privativa total.

### **10.** DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades de uso privativo [vagas, loja e apartamentos] que, juntamente com as partes de uso comum, formarão o condomínio, são aquelas discriminadas no quadro IV-B da NBR 12.721:2006 e instrumento de instituição de condomínio.

Deve ser indicada a fração ideal de solo e partes comuns, em forma decimal ou metros quadrados, de cada unidade autônoma.

“APARTAMENTO nº XXXXX: **Apartamento nº XXX**, localizado no xxxxº pavimento-tipo ou xxxxº andar, do **Bloco X**, integrante do “XXXXXXXX”, situado na Rua XXXXX, nº XXXX, bairro XXXX, localizado no xxxxº pavimento-tipo ou **xxxxº andar**, localizado na parte da frente ou fundos do prédio (ou descrever como se dá o acesso, por exemplo, “quem acessa o andar pela escada, será a primeira unidade à direita), com **XXX metros quadrados de área privativa coberta**, XXX metros quadrados de área comum coberta edificada, XXX metros quadrados de área comum descoberta, XXXX metros quadrados de área total construída + descoberta, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno XXXXX (decimal ou m<sup>2</sup>), cabendo—lhe o direito de utilizar 01 vaga de garagem coberta ou

## MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

descoberta, com XXXX metros quadrados. O apartamento possui 02 salas, 02 banheiros, sala, cozinha (descrição dos cômodos, é facultativa). Edificado sobre o imóvel Lote X, da quadra Y, do Loteamento Planta XXXX, município de Pinhais – PR”.

Demais especificações são as constantes do projeto arquitetônico aprovado e dos quadros da NBR 12.721, apresentados.

### **11. DAS COISAS DE USO COMUM**

Constituirão coisas e dependências de uso e serventia comum no empreendimento, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas, aquelas mencionadas no instrumento de instituição de condomínio.

Indicar se o terraço da cobertura é parte de uso comum ou de uso privativo de alguma unidade (art. 1331, § 5º do Código Civil). Deve-se considerar que o Município considera o terraço com área coberta.

### **12. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O valor da construção é de R\$ [valor].

#### **OBSERVAÇÃO:**

**1** O valor da construção constitui-se do quadro III da NBR 12.721 atualizado (respectivo mês).

### **13. DECLARAÇÃO QUANTO AO PERMUTA DE UNIDADES FUTURAS PELO TERRENO:**

Caso haja negócio jurídico de pagamento total ou parcial da aquisição do terreno em unidades a serem construídas, deverá indicar, com precisão:

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.

### **14. DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA POR LEI**

Integram o presente memorial os documentos exigidos em lei.

### **15. REQUERIMENTO**

Conforme o exposto, a requerente solicita o registro da presente incorporação imobiliária, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

## MODELO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

Termos em que pede deferimento.

Pinhais - PR, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_.

(Seguem as assinaturas com firmas reconhecidas, do proprietário, do incorporador e do responsável técnico).

### **OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- 1) Os dados constantes deste modelo devem ser ajustados à situação real da incorporação, principalmente os dados destacados em vermelho, que serão alterados ou excluídos quando se tratar de observações.
- 2) Os documentos poderão ser apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas, caso apresentados por instrumento particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.
- 3) Devem comparecer todos os proprietários/incorporadores e, se pessoa física, respectivos cônjuges, independente do regime de bens, salvo se casado em regime de separação voluntária de bens. Os proprietários somente estarão dispensados de assinar o instrumento de incorporação quando outorgado procuração aos incorporadores para este fim ou quando a escritura pública de permuta expressamente mencionar que a adquirente assume a condição de incorporadora.
- 4) É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização. A identificação e individualização das unidades autônomas podem ser apresentadas em forma de tabela, conforme quadro IV-B da NBR 12.721/2006.
- 5) Os documentos porventura apresentados por ocasião do registro da Instituição de Condomínio, caso estejam dentro do prazo de validade, não precisam ser reapresentados.
- 6) A declaração de vagas e garagem deve ser acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, com assinatura do profissional habilitado. As plantas elucidativas são dispensáveis caso as informações constem do projeto aprovado. Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação.
- 7) O número de pavimentos, de unidades autônomas e de vagas de garagem deve corresponder ao constante do projeto aprovado pelo Município.
- 8) No caso dos empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, deverá ser apresentada declaração do interessado de que o empreendimento se enquadra nas normas do programa, acompanhada da declaração de enquadramento do projeto fornecida pelo agente financeiro.
- 9) É recomendável que o profissional responsável pelos Quadros da ABNT adote a nomenclatura de pavimentos e unidades constante no projeto arquitetônico aprovado na prefeitura local. Na sua ausência, ou caso seja adotada nova nomenclatura, esta deve ser explicitada em planta ou em forma de texto anexo ao projeto (em Quadro-Resumo, para explicitar eventuais divergências entre os documentos construtivos apresentados), no qual deve constar o critério adotado de designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação das unidades autônomas, em atendimento ao previsto no parágrafo 1º do art. 32, da Lei 4.591/64, e conforme nota 04 da NBR 12.271.