	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - SITE	CL REG018
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	CL 018 Data: 1/07/2024 Revisão: 04 Página 1 de 6

1. Documentos Necessários

1. REQUERIMENTO


- 1.1 Requerimento solicitando o registro da incorporação, subscrito pelo incorporador e pelo proprietário do imóvel, com suas qualificações completa e firma reconhecida (cópia autenticada do RG e CPF, quando incorporador não for proprietário);
- 1.2 Comprovante de representação, se assinado por procurador do requerente - originais ou fotocópias autenticadas (procuração em se tratando de pessoa física ou certidão atualizada da junta comercial, se pessoa jurídica, juntamente com Contrato social consolidado e último arquivamento);

2. DOCUMENTOS TÉCNICOS CONSTRUTIVOS

- 2.1 Memorial da incorporação, com firma reconhecida do proprietário, ou procurador, do incorporador e responsável técnico, em rubricas em todas as folhas, devendo conter, ainda:

- I - Identificação do incorporador;
- II - Identificação do construtor;
- III - Perfeita caracterização do imóvel onde será edificado o empreendimento
- IV - Denominação do edifício ou do conjunto de edificações;
- V - Discriminação, identificação e localização das unidades autônomas, com a descrição, a caracterização (por exemplo: quantidade de quartos, banheiros, sala, andar, etc) e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;
- VI - Discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das de propriedade comum;
- VII - Discriminação das frações ideais do solo vinculadas às unidades autônomas, cujas frações ideais serão expressas sob forma decimal ou ordinária;
- VIII - Indicação do número de veículos que a garagem comporta, sua localização e o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva;
- IX – Indicação do regime de realização da construção: (a) por empreitada, a preço fixo, ou reajustável por índices previamente

Elaboração:	Revisão:	Aprovação:


	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - SITE	CL REG018
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	CL 018 Data: 1/07/2024 Revisão: 04 Página 2 de 6

determinados (Lei 4.591/64, art. 55); (b) por administração ou "a preço de custo" (Lei 4.591/64, art. 58); ou (c) diretamente, por contratação direta entre os adquirentes e o construtor (Lei 4.591/64, art. 41);

Art. 500 e 608, CNFE-CGJ/PR.

- 2.2 Folha preliminar e Quadros da NBR 12.271 da ABNT preenchidos e assinados pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas.
- 2.3 Alvará de construção em sua via original ou fotocópia autenticada pelo Município;
- 2.4 ART-CREA ou RRT/CAU do projeto e dos quadros de área da ABNT, com comprovante de pagamento;
- 2.5 Projeto Arquitetônico aprovado pelo departamento de urbanismo do Município, assinados pelo proprietário e incorporador, com firmas reconhecidas;
- 2.6 **ORIENTAÇÃO DOCUMENTOS DIGITAIS:** Os documentos podem ser assinados digitalmente, via certificado vinculado ao ICP-BR, para posteriormente validação no site do ITI. As plantas podem ser apresentadas em formato PDF, desde que seja possível validar as assinaturas digitais. A digitalização deve ser feita após o lançamento do carimbo de aprovação do projeto pelo Município. Caso o documento seja carimbado fisicamente pelo Município e as assinaturas do proprietário, incorporador e responsável técnicos sejam digitais, deve ser apresentado os dois arquivos separadamente, em PDF, um assinado digitalmente e o outro não, com o carimbo da aprovação). E-mail para envio (atendimento@ripinhais.com.br). Favor identificar o e-mail com o número do protocolo e o nome do apresentante.
- 2.7 **ORIENTAÇÃO NBR Nº 12.271:** 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. Veja também a recomendação ao final deste checklist.

Elaboração:	Revisão:	Aprovação:

	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - SITE	CL REG018
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	CL 018 Data: 1/07/2024 Revisão: 04 Página 3 de 6

- 2.8 Licenciamento Ambiental, expedida pelo IAT, conforme as modalidades de licenciamento previstas na Resolução SEDEST nº 50/2022 ou Declaração contida no Alvará de Construção ou Licença expedida pelo Município de Pinhais atestando que o empreendimento atende as exigências ambientais necessárias;
- 2.9 Anuência da COMEC, caso se destine a implantação de condomínio de lotes (parcelamento do solo urbano);


3. DECLARAÇÕES

- 3.1. Declaração sobre as vagas de garagem (quantos veículos comporta, quais são, funcionamento e a natureza jurídica das vagas) com respectiva planta elucidativa, com firma reconhecida de todas as assinaturas;
- Obs: natureza jurídica das vagas indicará, por exemplo, se é propriedade autônoma; direito real de uso; direito acessório da propriedade autônoma; parte de uso comum do edifício, se é de uso coletivo, ou outra natureza;
- 3.1 Declaração de prazo de carência, com firma reconhecida de todas as assinaturas;
- 3.2 Declaração se houve permuta por unidade futura como forma de pagamento pela aquisição do terreno onde será edificado o empreendimento (art. 32, "I" e art. 39, II, ambos da Lei nº 4591/94).

4. CERTIDÕES, DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS PESSOAS DO INCORPORADOR E PROPRIETÁRIOS E MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO


- 4.1 Título de aquisição do imóvel, demonstrando que não há estipulações impeditivas de alienação das frações ideais (por exemplo: condição resolutiva);
- 4.2 Certidão atualizada da matrícula (30 dias);
- 4.3 Certidão negativa de ônus do imóvel (30 dias);
- 4.4 Histórico (vintenário) do imóvel, acompanhado das certidões comprobatórias (30 dias): é uma relação descritiva do histórico do domínio sobre o imóvel, indicando detalhes que permitam localizar os títulos aquisitivos sobre o imóvel (p.ex: tabelionato, livro e fls. da lavratura da escritura de compra do imóvel). O histórico pode ser apresentado em planilha excel, documento separado ou mesmo ser inserida no memorial de incorporação.

Elaboração:	Revisão:	Aprovação:

	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - SITE	CL REG018
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	CL 018 Data: 1/07/2024 Revisão: 04 Página 4 de 6

- 4.5 Certidão de débitos fiscais em nome da proprietária, incorporador e do imóvel (Secretaria Municipal de Finanças);
- 4.6 Certidão negativa de débitos perante a Receita Estadual em nome do proprietário e incorporador;
- 4.7 Certidão de Tributos Federais e INSS em nome do proprietário e Incorporador (Considerando a decisão liminar proferida na data de 23/08/2023 no PCA nº 0001611-12.2023.2.00.0000 em trâmite perante o CNJ, bem como o despacho proferido no SEI nº 0053524-30.2023.8.16.6000 do TJPR, a apresentação da CNDRTF/DAU fica dispensada, sendo necessário, no entanto, apresentar Certidão ou Extrato da Situação Fiscal, relacionando todos os débitos, discriminadamente. Ressalvamos a importância da obtenção da certidão negativa para fins de responsabilidade tributária de todos os envolvidos, conforme legislação tributária aplicável);
- 4.8 Certidão de Distribuição de Feitos da Justiça Federal, cível e criminal, em nome do proprietário e incorporador; Se houver certidões positivos, apresentar certidão explicativa;
- 4.9 Certidão de Distribuição de Feitos Ajuizados da Justiça do Trabalho – CNAT, em nome do proprietário e incorporador; Se houver certidões positivos, apresentar certidão explicativa;
- 4.10 Certidão negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT em nome do proprietário e incorporador; Se houver certidões positivos, apresentar certidão explicativa;
5. Certidão de feito ajuizados AÇÕES CÍVEIS E CRIMINAIS, em específico: Ações cíveis, Ações Criminais e Execuções Penais; Falência e Concordata e Recuperação Judicial (somente do local onde encontra-se sediada a empresa); Executivo Fiscal; Crimes contra o Patrimônio; Protestos; Penhoras e Arrestos; Juizados Especiais Cíveis; Insolvência civil (pessoa física); relativamente ao imóvel, proprietário do terreno e ao incorporador, (devem ser obtidas no Fórum de Pinhais e no local da sede ou domicílio dos proprietários e do incorporador); Se houver certidões positivos, apresentar certidão explicativa;
6. Certidões de Protestos extrajudiciais (tabelionato de protesto) expedidas pelo respectivo Tabelionato de Protestos, ou pelo Distribuidor, nas localidades em que houver mais de um tabelionato de protesto, em nome dos alienantes, tanto na localidade do imóvel quanto na localidade em que possui sede ou domicílio; Se houver certidão positiva deverá apresentar as certidões explicativas.
- ~~6.1 Atestado de idoneidade financeira do proprietário e incorporador, fornecido por estabelecimento de crédito, com firma reconhecida,~~

Elaboração:	Revisão:	Aprovação:

	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - SITE	CL REG018
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	CL 018 Data: 1/07/2024 Revisão: 04 Página 5 de 6


~~acompanhado de fotocópia autenticada da procuração da instituição financeira.~~ (Revogado pela Medida Provisória nº 1085/2021).

- 6.2 Certificado de regularidade do FGTS-CRF (quando pessoa jurídica);
- 6.3 Quando pessoa física, declaração das partes com firmas reconhecidas de que não estão vinculados à Previdência Social como empregadores e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS ou apresentar a certidão negativa de débitos no INSS;
- 6.4 Minuta da convenção de condomínio, com firma reconhecida de todas as assinaturas e rubrica em todas as folhas, contendo os requisitos mínimos do Art. 9º parágrafo 3º da Lei 4591/64 (será registrada no Livro nº 03 desde o registro da incorporação imobiliária, em razão do art. 32, § 1ºA da Lei nº 4591/64).
- 6.5 Caso se trate de construtor ou corretor de imóveis investido na qualidade de incorporador, deverá ser apresentada a procuração pública, com poderes expressos e especiais para a atividade de incorporação imobiliária sobre o imóvel específico, com prazo de validade vigente, em cópia autenticada ou original, que deverá conter os requisitos descritos no § 1º do art. 31 da Lei nº 4591/64;

7. OBSERVAÇÕES E ORIENTAÇÕES

- 7.1 Se houver certidão positiva de feitos ajuizados, deverá apresentar as certidões explicativas a fim do Registro de Imóveis avaliar se o processo tem a capacidade de impedir o registro da incorporação imobiliária, em razão do risco aos futuros adquirentes.
- 7.2 O requerimento poderá ser firmado apenas pelo incorporador se este for autorizado por procuração pública, que deverá ser apresentada em original.
- 7.3 As declarações e requerimentos podem ser assinados digitalmente, com certificado digital vinculado ao ICP-BR, de modo que seja possível a validação no site do ITI.
- 7.4 No caso de se tratar de condomínio urbano simples, requerer a dispensa da apresentação da convenção de condomínio, nos termos do Art.607-G, CNE-CGJ/PR, se assim desejar;
- 7.5 As áreas constantes do Alvará, do quadro de áreas da ABNT, do projeto arquitetônico e do memorial devem coincidir.
- 7.6 Para fins de preenchimento do quadro de Áreas das ABNT, bem como, elaboração dos instrumentos particulares de Memorial de Incorporação e

Elaboração:	Revisão:	Aprovação:

	RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS - SITE	CL REG018
	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	CL 018 Data: 1/07/2024 Revisão: 04 Página 6 de 6

Convenção de Condomínio, serão aceitas somente as áreas contidas no Projeto de Aprovação.

- 7.7 Áreas não consideradas no Projeto de Aprovação, mas, consideradas na NBR nº 12.721, deverão ser consignadas em separado ao cômputo das áreas totais do empreendimento, podendo ser descritas informativamente em documento separado, como áreas acessórias computadas ao somatório das áreas comuns de divisão não proporcional, atribuindo-se destinação de uso exclusivo.
- 7.8 Caso o requerente não concorde com as exigências eventualmente formuladas pelo Oficial, é possível requerer a suscitação de dúvida registral, que fará com o que o(a) Juiz(a) da Vara de Registros Públicos de Pinhais avalie a exigência efetuada, conforme procedimento previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos.

Elaboração:	Revisão:	Aprovação: