

## **Documentos Necessários para o Registro de Incorporação**

**REQUERIMENTO** assinado pelo representante legal da empresa com firma reconhecida;  
**CONTRATO SOCIAL** (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão simplificada.

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**; em que conste a qualificação completa do incorporador e proprietário, descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio e das unidades autônomas, com suas respectivas áreas, fração ideal, compartimentos, etc.;

**TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO** (escritura) devidamente registrado;

### **CERTIDÕES NEGATIVAS da empresa proprietária e dos sócios:**

- a) De Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – emitido pela Secretaria da Receita Federal;
- b) Relativa à Justiça do Trabalho;
- c) Da Justiça Federal (cível e criminal);
- d) De Tributos Estaduais; [www.set.rn.gov.br](http://www.set.rn.gov.br)
- e) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal);
- f) De Débitos Municipais específica do Imóvel;
- g) Débitos para com a Fazenda Municipal (da empresa e sócios);
- h) CND do INSS - De Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – emitido pela Secretaria da Receita Federal;
- i) De Protesto de Títulos (1ª e 2ª zona).

OBS. As certidões deverão ser emitidas domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

### **CERTIDÕES DO REGISTRO DO IMÓVEL:**

- a) Negativa de Ônus e Ações;
- b) Vintenária;

**PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO** devidamente aprovado pelas autoridades competentes, e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei 4.591/64 e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR 12.721):

**DECLARAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO** com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei 4.591/64).

**CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO** quando o incorporador não for o proprietário. Onde o proprietário outorga ao incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, §1º, c/c art. 32, m, da Lei 4.591/64).

**MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO;**

**DECLARAÇÃO EM QUE SE DEFINA A PARCELA DO PREÇO** (art. 32, l, da Lei 4.591/64), com firma reconhecida;

**DECLARAÇÃO** expressa em que se fixe, se o empreendimento está ou não sujeito à prazo de carência – 180 dias (art. 32, n, da Lei 4.591/64), com firma reconhecida;

**ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA** fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país, há mais de cinco (5) anos, dizendo que o incorporador possui idoneidade (art. 32, o, da Lei 4.591/64), com firma reconhecida;

**DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM**, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos (art. 32, p, da Lei 4.591/64).

**ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART**, referente aos Quadros e ao Projeto;  
**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.**

**OBS.**

**I)** Toda a documentação deverá ser apresentada em duas (2) vias, pois uma ficará arquivada no cartório e outra será devolvida à incorporadora devidamente registrada;

**II)** A via do cartório deverá ser apresentada em documento original, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas;

**III.** As certidões apresentadas deverão estar dentro da validade;