

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O QUE É?

A incorporação imobiliária é a atividade de um empresário, que visa à realização de um projeto de edificação, conforme a Lei nº 4.591/64, fazendo oferta de alienação das unidades futuras, acompanhando e responsabilizando-se por esse empreendimento até o término da construção da propriedade.

O registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis é requisito obrigatório e essencial para que o incorporador possa negociar as unidades autônomas que futuramente existirão.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

1) Requerimento do(s) incorporador(es)/proprietário(s), com firma reconhecida, solicitando o registro da incorporação imobiliária sobre o imóvel (especificar o imóvel e o número de matrícula);

OBS. A) Caso exista construção averbada na matrícula do imóvel, deverá incluir no requerimento solicitação para averbar a demolição e anexar CND do INSS de demolição, Certidão de demolição emitido pela Prefeitura Municipal de Salvador OU apresentar declaração com firma reconhecida afirmando que a(s) construção(ões) será (ão) utilizada(s) como depósito(s) e demolida(s) na ocasião da averbação do Habite-se;

OBS. B) Se o(s) proprietário(s)/incorporador(es) for(em) pessoa(s) jurídica(s) e esta(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor: reconhecer firma jurídica ou apresentar Contrato Social Consolidado e alterações contratuais posteriores ou o Estatuto Social e Ata de Assembleia de Eleição da Diretoria, acompanhado da certidão específica contendo o registros de todos os arquivamentos, emitida pela Junta Comercial nos últimos 30 dias, todos em cópia autenticada;

OBS. C) Se o(s) proprietário(s)/incorporador(es) for(em) representado(s) por procurador: apresentar cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada.

OBS. D) Se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento mas, neste caso deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, (c/c art. 32, da lei 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno quando forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

2) Memorial de incorporação constando a qualificação completa e assinatura(s) do(s) responsável técnico, incorporador(es) e/ou do(s) proprietário(s), com sua(s) firma(s) reconhecida(s), bem como: (a) a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; (b) a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; (c) a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); (d) a indicação das áreas de uso comum; (e) discriminações das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão (f) indicação dos totais de área nova construída, unidades autônomas e vagas de garagem (art. 32, I, da Lei 4.591/64);

3) Título de propriedade do terreno de forma irrevogável e irretratável contendo a comprovação do registro (carimbo ou etiqueta, nos termos do art. 221 da Lei n. 6.015/1973). Poderá ser um título de promessa, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em

frações ideais, com o consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art. 32, a, da lei 4.591/64);

4) Certidões: I – certidão da matrícula;

II – certidões negativas de: a) tributos federais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es); b) tributos estaduais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es); c) tributos municipais (débitos mobiliários e imobiliários) em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es); d) tributos municipais, referente ao imóvel; e) ônus e ações reais referentes ao imóvel;

III – certidões de ações cíveis em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es) – 1º e 2º grau; b) na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es);

IV – certidões de ações penais em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); b) na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es); Sendo o proprietário/incorporador pessoa jurídica, as certidões criminais devem ser apresentadas em nome das pessoas físicas que representam a pessoa jurídica na condição de sócio/administradores (Art. 1376 Código de Normas);

V – certidões de débitos e ações trabalhistas em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) no Tribunal Regional do Trabalho da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es);

VI – certidões de todos os Tabelionatos de Protesto de Títulos (1º, 2º, 3º e 4º), em nome do(s) proprietário(s) e incorporador(es): a) da localidade do imóvel; b) da Comarca do domicílio do(s) proprietário(s) e incorporador(es);

VII - De quitação de débitos patrimoniais, emitida pela Delegacia da Secretaria do Patrimônio da União, quando se tratar de imóvel de Marinha;

VIII - Certificado de regularidade de FGTS, se pessoa jurídica ou equiparada.

5) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, assinado pelo proprietário, com firma reconhecida, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes (certidão vintenária);

6) Alvará de Construção; Projetos Arquitetônicos de Construção original, devidamente aprovados pelas autoridades competentes (aprovação do corpo de bombeiros se mais de 06 pavimentos ou comercial, na forma original ou cópia autenticada), assinados pelo profissional responsável e pelo(s) proprietário(s), com suas firmas reconhecidas;

7) Memorial Descritivo das especificações da obra segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da 4.591/64. Este documento descreve todo o edifício, inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3 da lei 4.591/64);

8) Cálculo das Áreas das Edificações – Quadros I, II, III, IVA, IVB, IVB1 (casas geminadas), V, VI, VII e VIII da ABNT NBR 12.721:2006, assinado pelo responsável técnico e pelo(s) incorporador(es), com suas firmas reconhecidas, contendo: a) cálculo das áreas 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, e, da lei 4.591/64); b) avaliação do custo global da obra, atualizada à data arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, artigo 53, da lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente assinada autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da lei 4.591/64);

9) Discriminação das frações ideais do terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão – Quadro Resumo (Art. 32, i) Lei 4.591/64), contendo a assinatura do proprietário(s) e do responsável técnico com suas firmas reconhecidas;

10) Minuta da Futura Convenção de Condomínio (art. 32, j, da lei 4.591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de

uso comum, regimento interno, além das normas gerais do condomínio (art. 9º, da lei 4591/64 e artigos 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil), assinada pelo(s) proprietário(s)/incorporador com firmas reconhecidas;

11) Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o artigo 39, II, da lei 4.591/64, se houver, discriminado as unidades e os m² correspondentes, conforme artigo citado, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico com firma reconhecida (Art. 32, I e § 9º);

12) Certidão de Instrumento público de Mandato quando o incorporador não for o proprietário, referido no art. 31, § 1º, c/c art. 32, m, da lei 4.591/64. Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno. O instrumento público deverá mencionar os poderes para a alienação, bem como o artigo e o texto que menciona a referida lei;

13) Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência 180 dias (art. 32, n) da Lei 4.591/64), assinada pelo proprietário/incorporador, com firma reconhecida; Quando fixado, deve especificar o seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento (Art. 1384, IV do Código de Normas)

14) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento garagens ou boxes, estão ou não vinculados aos apartamentos, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico (art. 32, p, da lei 4.591/64);

15) Declaração expressa sobre o regime de contratação da construção, se por empreitada, a preço fixo ou a preço variável, ou por administração ou a preço de custo;

16) ART ou RRT do profissional responsável pelo trabalho técnico (memorial descritivo, projetos arquitetônicos e cálculo das áreas das edificações), assinada por este e pelo(s) incorporador(es), com suas firmas reconhecidas, na forma original ou cópia autenticada, acompanhada do comprovante de pagamento;

– **Certidão de Dados Cadastrais do imóvel – PMS atualizada, disponível em <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/servico/certidao-dados-cadastrais>**.

Obs.: Apresentar em pasta “AZ” – 02 Vias de toda documentação – 01 via original com firmas reconhecidas das assinaturas (será arquivada nesta Serventia) e 01 via sendo cópia autenticada (via da parte interessada) após o reconhecimento de firma das assinaturas – Art. 1373 e 1375 – Código de Normas CGJ-BA.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

– **Firma reconhecida em outra cidade ou estado**, deverá reconhecer sinal público (Art 264 do Código de Normas da CGJ-BA);

– **Requerimento para Saneamento de Matrícula** (Arts. 440 – Prov. Nº 195 do CNJ, de 03/06/2025).

Previsão Legal – Lei n. 4.591/1964; artigos 1.331 e ss. do Código Civil; artigo 1369 e ss. do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia; artigos 167, 176, 217 e 225 da Lei n. 6.015/1973; artigo 1º e ss. da Lei n. 6.496/1977.

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).

2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
I	Registro (complementar)	Registro da Incorporação Imobiliária (base de cálculo: Custo Global da Incorporação)
Em ALGUNS casos:		
III	Averbação	Patrimônio de Afetação (caso solicitado)
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados, se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.