

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CONDOMÍNIO

Documentos necessários:

- ◆ Instrumento Particular de firmado por todos os proprietários (qualificações completas. Se pessoa física: estado civil, filiação, com menção à existência ou não de união estável, documentação e representação legal quando for o caso; se pessoa jurídica: nome empresarial, sede social e o número de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda e representação legal), com firmas reconhecidas; ou Escritura Pública, lavrada por Serviço Notarial competente.
(Lei nº 6.015/1973, artigo 221, I e II c/c artigo 176, § 1º, III, n. 2, “a”, “b” c/c artigo 167, I, n. 17 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 502, § 1º, §§ 3º, 4º e 5º c/c artigos 505 e 506 c/c artigo 607 e seguintes)
- ◆ Título de Propriedade
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “a”)
- ◆ Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “c”)
- ◆ Memorial de Incorporação
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Lei nº 6.015/1973, artigo 176, § 1º, III, n. 2, “a” e “b” c/c Lei nº 10.406/2002, artigos 1.331 e 1.332 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, III)
- ◆ Identificação do incorporador
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, I)
- ◆ Identificação do construtor
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, II)

- ◆ Denominação do edifício ou do conjunto de edificações.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, IV)
- ◆ Discriminação, identificação e localização das unidades autônomas, dispensada a descrição interna das unidades autônomas, com a indicação dos cômodos.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, V)
- ◆ Discriminação das áreas construídas das partes de propriedade exclusiva e das de propriedade comum.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, VI c/c Lei nº 10.406/2002, artigo 1.332, I)
- ◆ Instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “i” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, VII c/c Lei nº 10.406/2002, artigo 1.331, § 3º)
- ◆ Projeto Arquitetônico aprovado pelo Município.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “d” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-C)
- ◆ Alvará de Licença da Construção, expedido pela Municipalidade, vigente.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, § 10º)
- ◆ Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA), quitada e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), quitado.
(Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 565 c/c Lei nº 6.496/1977 c/c Lei nº 12.378/2010)

- ◆ Quadros da NBR 12.721, devendo constar as assinaturas do engenheiro/arquiteto responsável pela obra e do incorporador, identificadas por extenso, cujas firmas devem estar devidamente reconhecidas.

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “e”, “g”, “h” c/c artigos 53 e 54 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-D c/c NBR 12.721)

- ◆ Minuta da Convenção de Condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário, contendo os requisitos previstos na lei.

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “j” c/c Lei nº 10.406/2002, artigos 1.333 a 1.356 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-G).

Observação: Se a incorporação se tratar de futuro condomínio urbano simples, é dispensada a apresentação da minuta da futura convenção de condomínio.

(Lei nº 13.465/2017, artigo 62 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-G, parágrafo único)

- ◆ Declarações:

a) Declaração em que se defina Parcela do Preço

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “l” c/c artigo 39, II)

b) Declaração referente ao Instrumento Público de Mandato

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “m” c/c artigo 31, § 1º)

c) Declaração expressa em que o incorporador fixa se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência, não podendo ultrapassar 180 (cento e oitenta) dias.

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “n” c/c artigos 33 e 34 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-H).

d) Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, bem como o regime de uso das vagas quando se tratar de garagem coletiva. Na

declaração relativa às vagas de garagens, deverá haver menção expressa do regime jurídico utilizado para as garagens (propriedade autônoma; direito real de uso; direito acessório da propriedade autônoma; parte de uso comum do edifício ou outra).

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “p” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-F)

e) Declaração relativa ao Padrão de Construção do empreendimento.

(Lei nº 4.591/1964, art. 53, § 1º, “b”).

f) Declaração do regime contratado para a construção.

(Lei nº 4.591/1964, art. 55 a 62).

g) Declaração referente à diferença de área: deve ser apresentada quando a área total da construção constante nos quadros não coincida com as áreas liberadas pelo Alvará Municipal.

(Lei nº 4.591/1964, art. 32)

◆ Certidões Negativas abaixo arroladas:

a) Certidão Negativa de Ônus Reais do imóvel, atualizada.

(Lei nº 4.591/1964, artigo 32, “b”)

b) Certidões Negativas de Tributos Municipais, relativa ao imóvel e ao proprietário/incorporador, atualizadas.

(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b”)

c) Certidão Negativa de Débitos e Tributos Estaduais, atualizada. (Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b”)

d) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, abrangendo as Contribuições Sociais, atualizada. (Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” e “f” c/c Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014)

e) Certidão Negativa de Regularidade de Situação do FGTS, atualizada.

(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “f”)

- f) Certidão Negativa de Feitos Ajuizados da Justiça Comum, incluindo Executivos Fiscais, extraídas do domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado, atualizada.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-B, § 1º)
- g) Certidão Negativa de Feitos Ajuizados da Justiça Federal, incluindo Executivos Fiscais, extraídas do domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado, atualizada.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-B, § 1º)
- h) Certidão Negativa de Feitos Ajuizados da Justiça Trabalhista, extraídas do domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado, atualizada.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-B, § 1º)
- i) Certidão Negativa de Protestos, extraídas do domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado, atualizada.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-B, § 1º)
- j) Certidão de Interdição e Tutela do Registro Civil de Pessoas Naturais, atualizada, se pessoa física.
(pessoa física - Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b”);
- k) Certidões de Inexistência de Denominação do Condomínio, emitidas pelos 1º e 2º Registro de Imóveis de Toledo-PR, atualizadas.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 608, IV)
- l) Licenciamento Ambiental emitido pelo órgão responsável. (Resolução SEDEST nº 050/2022)

Observações:

- 1ª. Quando alguma certidão for positiva, apresentar certidão esclarecedora de seu estado atual ou do montante da dívida.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-B, § 4º)
- 2ª. Tratando-se de empresa de capital aberto, as certidões esclarecedoras, salvo as certidões de natureza real do distribuidor cível da comarca onde se localiza o empreendimento, poderão ser substituídas pela apresentação do Formulário de Referência, previsto na Instrução CVM nº 480/2009.
(Lei nº 4.591/1964, art. 32, “b” c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-B, § 5º)
- 3ª. Se o proprietário/incorporador for pessoa jurídica e o registro da incorporação imobiliária for requerido por instrumento particular, apresentar:
 - a) Certidão Simplificada, atualizada em até 30 (trinta) dias, expedida pela Junta Comercial competente. (Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 502, § 2º, II, “d” c/c artigo 506)
 - b) Fotocópias autenticadas do Contrato Social e demais alterações contratuais, se houver, inclusive o último arquivamento na Junta Comercial.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 502 c/c artigo 506)
 - c) Fotocópias autenticadas dos Instrumentos de Procuração (se for o caso).
(Lei nº 4.591/1964, artigo 32 c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 506)
- 4ª. Se o proprietário/incorporador constituir Patrimônio de Afetação, apresentar Requerimento do Incorporador.
(Lei nº 4.591/1964, artigo 31-A e seguintes c/c Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, artigo 607-J)

Importante ressaltar que, dependendo da análise técnica-jurídica do pedido ou de eventuais alterações legislativas, poderá ser necessária a complementação de documentos. Portanto, a presente listagem servirá como auxílio preliminar da documentação mínima, podendo não ser definitiva.