

## **REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – ART. 32 DA LEI 4591/64**

Para registro de incorporação imobiliária, apresentar os seguintes documentos:

1. Requerimento do Incorporador, Pessoa Física ou Jurídica com assinatura e reconhecimento de firma.
  2. Certidão expedida pela Junta Comercial da pessoa jurídica, acompanhada do Contrato Social com as últimas alterações para verificação da regularidade da representação societária.
  3. Título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado.
  4. Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador (as certidões deverão ser do local do imóvel e da sede da empresa incorporadora):
    - a) Certidão da Justiça do Trabalho
    - b) Certidão da Justiça Federal
    - c) Certidão do Contador, Partidor e Distribuidor da Serra e da sede da empresa
    - d) Certidão de Quitação de Contribuições Federais
    - e) Certidão Negativa de Débito do INSS
    - f) Certidão Negativa de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida (local da sede da empresa e do imóvel)
- Obs.: Vide Lista de Endereços disponível neste documento.
5. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros atualizadas.
  6. Projeto de construção devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal da Serra - ES com a assinatura e reconhecimento de firma dos proprietários do imóvel e responsáveis técnicos, em duas vias, original e cópia autenticada.

7. Memorial Descritivo, com a assinatura e reconhecimento de firma do responsável técnico.
8. ART do responsável pela confecção da NBR e pelo projeto arquitetônico, quitada.
9. Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem da área construída (NBR - 12.721).
10. Certidão Negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.
11. Memorial descritivo das especificações da obra projetada (NBR –12.721).
12. Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, com base nos custos unitários, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (NBR –12.721).
13. Discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão (assinatura e reconhecimento de firma).
14. Minuta da futura convenção do condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações (vide artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil).
15. Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II do artigo 39 da citada lei (assinatura e firma reconhecida). Acompanhado da documentação se houver.
16. Declaração de existência do instrumento público de mandato (assinatura e firma reconhecida).
17. Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (assinatura e firma reconhecida).
18. Atestado de idoneidade financeira, fornecida por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 05 anos (assinatura e firma reconhecida, acompanhado de documentação se houver).
19. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos (assinatura e firma reconhecida).

**OBSERVAÇÕES:**

- 1 - Todos os documentos deverão ser apresentados em 02 vias, uma via original e outra cópia autenticada.
- 2 - As certidões apresentadas devem ser retiradas no local da sede da empresa e da situação do imóvel.
- 3 - Para o registro de Condomínios e Incorporações fazer o download dos seguintes arquivos no site do Cartório: Layout dos arquivos para registro de condomínios e incorporações. Exemplo de preenchimento da planilha.

**LISTA DE ENDEREÇOS:**

1 – Justiça do Trabalho:

Rua Pietrângelo de Biase, nº. 33, Centro, Vitória/ES, Cep. 29.010-190

Tel.: 3321-2400 Site: [www.trt17.gov.br](http://www.trt17.gov.br)

2 – Justiça Federal:

Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1.877, Bairro Monte Belo - CEP 29053-

245 Telefone: (27) 3183-5000 Site: [www.jfes.gov.br](http://www.jfes.gov.br)

3 – Fórum da Serra:

Avenida Presidente Vargas, nº. 250, Centro, Serra/ES, Cep.: 29.176-090

Tel.: 3291-5311 Site: [www.tj.es.gov.br](http://www.tj.es.gov.br)

4 – Fórum de Vitória:

Rua Muniz Freire, s/nº, Centro, Vitória/ES, Cep.: 29. 015-160

Tel.: 3222-7055

Site: [www.tj.es.gov.br](http://www.tj.es.gov.br)

**SITES RECOMENDADOS:**

[www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)

[www.cartorioserra.com.br](http://www.cartorioserra.com.br)