

CHECKLIST

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA/INSTITUIÇÃO DE
CONDOMÍNIO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

DOCUMENTOS

Requerimento assinado pelo(a) proprietário(a)/incorporador(a), com firma reconhecida, indicando o número da matrícula, livro, folha e respectiva Serventia, solicitando o registro do memorial de incorporação e a instituição de condomínio, bem como autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários. Além de conter as seguintes informações:

a) A qualificação completa do proprietário(a) e do incorporador(a), indicação de eventuais ônus e a descrição do condomínio (denominação, unidade autônomas e áreas de uso comum), nos moldes do artigo 613, I do Código de Normas do Maranhão.

Contrato social inicial, demais alterações e/ou consolidação contratual e certidão simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a verificação do inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

Título de propriedade de terreno, ou promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou 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.

Memorial de incorporação assinado ao final, com firma reconhecida, e rubricado nas demais folhas, pelo representante legal da proprietária/incorporadora, em que conste a qualificação completa da proprietária/incorporadora, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário. Deverá ainda constar: a origem, a caracterização do empreendimento (descrevendo o imóvel em linhas gerais), garagens, a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária) - cálculo das áreas das edificações, a indicação das áreas de uso comum, a descrição das unidades, parte do terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva de casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderão às unidades.

Projeto Arquitetônico de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA, assinado pelo profissional responsável e proprietário, com firmas reconhecidas. Nos casos em que não houve descrição georreferenciada do imóvel, deve constar no projeto os confrontantes do terreno, conforme matrícula, ou certidão atual dos confrontantes.

Quadros NBR 12721 da ABNT, assinados, com firmas reconhecidas em todas as suas folhas, pelo profissional técnico responsável e pelo representante legal da proprietária/incorporadora (Informações preliminares; I; II; III; IV-A, IV-B, IV-B1; V; VI; VII; VIII – todos devidamente preenchidos).

Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento (mês correspondente ao da prenotação ou mais aproximado), calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 da Lei n.º 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54 da referida Lei, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, firmada pelo profissional técnico responsável.

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, assinado, com firma reconhecida, pelo profissional técnico responsável e pelo representante legal da proprietária/incorporadora (art. 32, i, Lei n.º 4.591/64).

Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, da Lei n.º 4.591/64, assinado, com firma reconhecida, pelo profissional técnico responsável e pelo representante legal da proprietária/incorporadora. Este documento descreve todo o edifício,

inclusive área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (art. 3º, Lei n.º 4.591/64).
Prova de responsabilidade técnica devidamente quitada, referentes: a) Quadros NBR 12721 da ABNT; b) Projetos e c) Execução da obra, quando esta já estiver em andamento.
Alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA.
Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda – SEMFAZ
Requerimento assinado, com firma reconhecida, pelo representante legal da proprietária/incorporadora, com a qualificação completa destes, indicando o número da matrícula, livro e folha; solicitando o registro da minuta da futura convenção do condomínio, em como autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários.
Instrumento de Instituição de Condomínio, assinado ao final, com firma reconhecida, e rubricado nas demais folhas, pelo representante legal da proprietária/incorporadora, contendo: A qualificação completa da proprietária/incorporadora, bem como indicando a matrícula e a descrição do imóvel, origem, caracterização do empreendimento, garagens, as unidades autônomas (descrição unitária), indicação das áreas de uso comum, a destinação das unidades e a fração ideal de cada uma relativa ao solo, parte do terreno ocupada pela edificação e aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva de casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderão às unidades.
Instrumento de Minuta da Futura Convenção de Condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário, assinado ao final, com firma reconhecida, e rubricado nas demais folhas, pelo representante legal da proprietária/incorporadora, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio.
Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, apresentar declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39, da Lei nº 4.591/64, assinada, com firma reconhecida, pelo profissional técnico responsável.
Certidão do instrumento público de mandato, referido no §1º do artigo 31, da Lei n.º 4.591/64, se necessário.
Declaração expressa em que se fixe, <u>se houver</u> , o prazo de carência (art. 34 da Lei nº 4.591/64) que deve constar as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento e o prazo de carência não poderá superar a validade do registro (180 dias) ou, se for o caso, de sua revalidação (+180 dias)
Declaração, 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 e boxes, estão ou não vinculados às unidades, assinada, com firma reconhecida, pelo profissional técnico responsável.
CERTIDÕES: No caso de as certidões serem positivas, juntar, também, certidão complementar, esclarecedora do desfecho e estado atual das ações existentes ou impressão do andamento do processo digital, desde que demonstre de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, devendo o requerente comprovar que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes das unidades.
DA PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA:
Certidões de Negativas de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho.
Certidões de Distribuição de Ações Trabalhistas 1ª instância (do local do imóvel e da sede da empresa).
Certidão de Distribuição Eletrônica de Ações Trabalhistas 1ª instância (do local do imóvel e da sede da empresa).
Certidão de Distribuição de Ações Cíveis da Justiça Federal e da Justiça Estadual da 1ª instância (do local do imóvel e da sede da empresa).
Certidões de Distribuição das Varas Cíveis e Comércio, Cartas Precatórias, Falências e Concordatas, bem Juizados Especiais Estadual e Federal (do local do imóvel e da sede da empresa).

Certidão de Distribuição de Ações Criminais da Justiça Federal e da Justiça Estadual da 1ª instância (do local do imóvel e da sede da empresa).
Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.
Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Tributos Estaduais (do local do imóvel e da sede da empresa).
Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Tributos Municipais (do local do imóvel e da sede da empresa).
Certidão de Protesto de Títulos dos últimos 05 (cinco) anos, de todos os Ofícios do local do imóvel e da sede da empresa.
DO IMÓVEL:
Certidão de inteiro teor da matrícula e certidão de situação jurídica do imóvel, observado o prazo de 30 (trinta) dias de validade (se a matrícula for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA).
Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos de Tributos Municipais.
Certidão Vintenária acompanhada de certidão de inteiro teor dos respectivos registros.
DOS SÓCIOS ADMINISTRADORES:
Certidões de Negativas de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (do local de domicílio do sócio e da sede da empresa).
Certidões de Distribuição de Ações Trabalhistas 1ª instância (do local de domicílio do sócio e da sede da empresa).
Certidão de Distribuição Eletrônica de Ações Trabalhistas 1ª instância (do local de domicílio do sócio e da sede da empresa).
Certidão de Distribuição de Ações Cíveis da Justiça Federal e da Justiça Estadual da 1ª instância (do local de domicílio do sócio e da sede da empresa).
Certidão de Distribuição de Ações Criminais da Justiça Federal e da Justiça Estadual da 1ª instância (do local de domicílio do sócio e da sede da empresa).
Certidões de Distribuição das Varas da Fazenda Pública, Cartas Precatórias, Falências e Concordatas, bem como Juizados Especiais Estadual e Federal (do local de domicílio do sócio e da sede da empresa).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. O checklist não é definitivo, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
2. Todos os documentos devem ser apresentados em FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS (**QUE PERMANECERÃO ARQUIVADAS NA SERVENTIA**), havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
3. Os títulos previstos no art. 221, da Lei 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE EM ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros.