

## MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

### **I – LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA:**

Lei nº 4.591/1964, Lei nº 6.015/1973 e CNNR-CGJ/RS.

### **II – CONCEITO:**

O ato jurídico básico do negócio jurídico da incorporação imobiliária é o *memorial de incorporação*, que será arquivado no Registro de Imóveis e registrado na matrícula do terreno para o qual estiver projetada a incorporação. O memorial de incorporação estabelece a estrutura do negócio da incorporação, fixando sua caracterização e identificação. É um dossiê que contém todas as informações e todos os documentos que descrevem e caracterizam o empreendimento planejado (...). Há, no memorial, documentos de natureza jurídica, técnica, financeira e empresarial, que se destinam a dar à pessoa interessada na aquisição condições de conhecer com exatidão o objeto que pretende comprar, bem como avaliar o risco da aquisição. CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. p. 38 e 39.

### **III - REQUERIMENTO:**

O **requerimento para registro da incorporação imobiliária** deve ser apresentado em duas vias, contendo: a qualificação completa do incorporador e, quando for o caso, do proprietário do terreno; a descrição do terreno conforme consta do Registro Imobiliário, com as atualizações/retificações que forem necessárias e a indicação da sua origem e dos eventuais gravames incidentes sobre o imóvel; o pedido de registro da incorporação imobiliária, contendo a indicação do incorporador quanto à intenção de abrir, ou não, as matrículas das unidades autônomas no momento do registro da incorporação imobiliária.

Se não for apresentado memorial descritivo do empreendimento, o requerimento deve conter, ainda: a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária, com a indicação dos requisitos de especialização próprios de cada espécie); e a indicação das partes de uso comum.

Quanto à qualificação completa do incorporador, deve ser observado o seguinte:

a) se ambos os cônjuges forem os incorporadores, os dois deverão assinar o requerimento. Caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, §1º, c/c art. 32, da Lei 4.591/1964 outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores. As assinaturas deverão ser reconhecidas em Tabelionato;

b) se for pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o ato constitutivo (ou cópia reprográfica autenticada), devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), bem como com a certidão atualizada dos atos constitutivos, expedida pelo órgão competente, contendo a indicação da data do

último arquivamento e o nome dos administradores da pessoa jurídica. Pelo ato constitutivo, se verificará a legitimidade dos firmatários do requerimento.

#### **IV – DECLARAÇÕES:**

1. Declaração que fixe o **regime de incorporação**. O regime de incorporação indica a maneira como o incorporador pretende comercializar as futuras unidades autônomas. Possibilidades:

a) venda da unidade autônoma como coisa futura (**preço global**). Nesse caso, deve ser indicado que as unidades autônomas serão comercializadas nos termos do artigo 41, da Lei nº 4.591/1964.

b) venda da fração ideal de terreno com a celebração de contrato de construção, que pode ser firmado com o incorporador ou com terceiro. Nesse caso, o incorporador deve indicar um dos regimes construtivos previstos no artigo 48 da Lei nº 4.591/1964:

A **Construção por empreitada (preço fechado)** poderá ser a preço fixo ou a preço reajustável por índices previamente determinados. Na empreitada por preço fixo, o preço da construção será irajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que sejam suas causas. Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas em função da variação dos índices adotados no contrato.

Na **Construção por administração (preço de custo)** o incorporador oferece a unidade com a estimativa de seu custo, obrigando-se o adquirente a cobrir os gastos na medida em que se fizerem necessários, mediante a atualização quantitativa e monetária periódica das prestações, o que aproxima o preço em relação ao custo real, motivo pelo qual a incorporação por administração também é chamada de incorporação a preço de custo. Assim, os adquirentes assumem a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da obra, nos termos do artigo 58 da Lei 4.591/1964, ainda que o contrato traga a estimativa do preço, que será meramente informativa.

2. Declaração de estar, ou não, a incorporação subordinada ao **prazo de carência** (art.32, n, da Lei 4.591/1964), contendo as condições que autorizam o incorporador a desistir do empreendimento.

3. Se for o caso, declaração que estipule o **desdobramento da incorporação** e os períodos de lançamento de cada subincorporação (aplicável no caso de empreendimento formado por subcondomínios). Lei nº 4.868/1965.

4. Se for o caso, declaração relativa à **atribuição de unidades autônomas** entre os incorporadores. Nessa hipótese, caso a atribuição de unidades não tenha sido realizada no título de aquisição do terreno, será necessário apresentar escritura pública de extinção do condomínio voluntário e atribuição de unidades autônomas. Art. 167, I, 23, da Lei nº 6.015/1973.

5. Declaração em que se defina a **parcela do preço** de que trata o artigo 39, II, da Lei do Condomínio e Incorporação (art.32, I, da Lei 4.591/1964). Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas no local, deverá ser discriminada a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

6. 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 garagens são: a) partes de uso comum; b) partes acessórias das unidades autônomas; c) unidades autônomas, individuais ou coletivas; d) edifício-garagem (art. 32, p, da Lei 4.591/1964).

## **V – DEMAIS DOCUMENTOS:**

1- **Título de Propriedade do Terreno** (art. 32, alínea “a”, da Lei 4.591/1964). Trata-se da certidão do registro do título que deu origem à propriedade, instruída com o próprio título, que poderá ser: uma escritura pública (compra e venda, doação, dação em pagamento, permuta, partilha *etc.*), um título judicial (forma de partilha, mandado de registro de usucapião, carta de arrematação *etc.*) ou um instrumento particular (contrato 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 podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, com o consentimento para demolição e construção devidamente registrado);

2. **Histórico Vintenário** dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei 4.591/1964) abrangendo os últimos vinte (20) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros.

3. **Projeto Arquitetônico de Construção** devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário. Alternativamente, poderá ser apresentada cópia do projeto aprovado, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia autenticada em tabelionato da licença de construção expedida pelo órgão competente (artigo 32, §10, da Lei 4.591/1964);

4. Cópia autenticada do ato de aprovação do condomínio por unidades autônomas fornecido pelo órgão ambiental competente – **FEPAM ou SMAM** (licença ambiental). Inteligência do artigo 191, parágrafo único, da Lei Estadual nº 11.520/2000, combinado com a Resolução nº 288, do CONSEMA.

5. **Planilha de áreas e custos (quadro contendo as informações preliminares do empreendimento mais os quadros numerados de I a VIII da NBR 12.721)**, devidamente firmada por profissional habilitado, contendo o seguinte:

5.1. **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, bem como o respectivo custo da fração ideal por unidade autônoma (art. 32, i, da Lei 4.591/1964);

5.2. Os custos do empreendimento (global e de cada unidade autônoma), deverão estar atualizados à data do registro da incorporação imobiliária (artigo 32, “h”, da Lei 4.591/1964).

6. **Minuta da Convenção de Condomínio** (art. 9º, da Lei 4.591/1964 e 1.333 e seguintes do Código Civil Brasileiro) que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do

conjunto imobiliário, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 32, j, Lei 4.591/1964).

7. **Certidão de Instrumento Público de Mandato** quando o incorporador não for o proprietário. Ocorre que, quando for o caso, o proprietário outorga ao construtor ou ao corretor de imóveis poderes para alienação de frações ideais do terreno (art. 31, §1º, c/c art. 32, m, da Lei 4.591/1964).

8. **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Termo de Responsabilidade Técnica – TRT ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT**, conforme determina o artigo 768, XIII, da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul.

9. **Contrato-padrão**, que ficará arquivado na Serventia Registral, conforme determina o artigo 67, §§ 3º e 4º, da Lei 4.591/1964 (item opcional).

10. **Certidões Negativas** referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

10.1. **FEDERAIS** (art. 32, b, da Lei 4.591/1964):

- a) De Tributos Federais administrados pela Receita Federal e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- b) Relativa à Justiça do Trabalho (processos em andamento e débitos trabalhistas), se pessoa jurídica ou equiparada;
- c) De Regularidade do FGTS;
- d) Da Justiça Federal (cível e criminal, inclusive de pessoa jurídica). No caso de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas, também, as certidões negativas criminais em nome dos administradores.

10.2. **ESTADUAIS** (art. 32, b, da Lei 4.591/1964):

- a) Da Fazenda Estadual (Exatoria);
- b) Da Justiça Comum Estadual (cível, inclusive justiças especializadas, e criminal, inclusive de pessoa jurídica). No caso de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas, também, as certidões negativas criminais em nome dos administradores.

10.3. **MUNICIPAIS** (art. 32, b, da Lei 4.591/1964):

- a) Relativa ao Imóvel;
- b) Relativa a Tributos Diversos em nome do incorporador e do proprietário do terreno.

10.4. **REGISTRO DE IMÓVEIS** (art. 32, b e c, da Lei 4.591/1964):

- a) Negativa de Ônus e Ações ou de Inteiro Teor;
- b) Integrantes do Histórico Vintenário (abaixo referido).

10.5. **TABELIONATO DE PROTESTOS DE TÍTULOS** (art. 32, B, da Lei 4.591/1964):

#### **Observações finais:**

1 – Os documentos serão apresentados em duas (2) vias com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular, exceção feita aos públicos (art. 768, § 1º, da CNNR).

2 – A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas (art. 768, § 2º, da CNNR).

3 – As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

4 – Será de noventa (90) dias o prazo de validade das certidões salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício (art. 768, § 3º, da CNNR).

5 – As certidões forenses abrangerão dez (10) anos e as de protestos de títulos, cinco (5) anos (art. 768, § 4º, da CNNR).

6 – As certidões da esfera judicial que forem positivas devem ser acompanhadas das certidões narratórias dos processos.