

# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

*Compreende a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades Autônomas.*

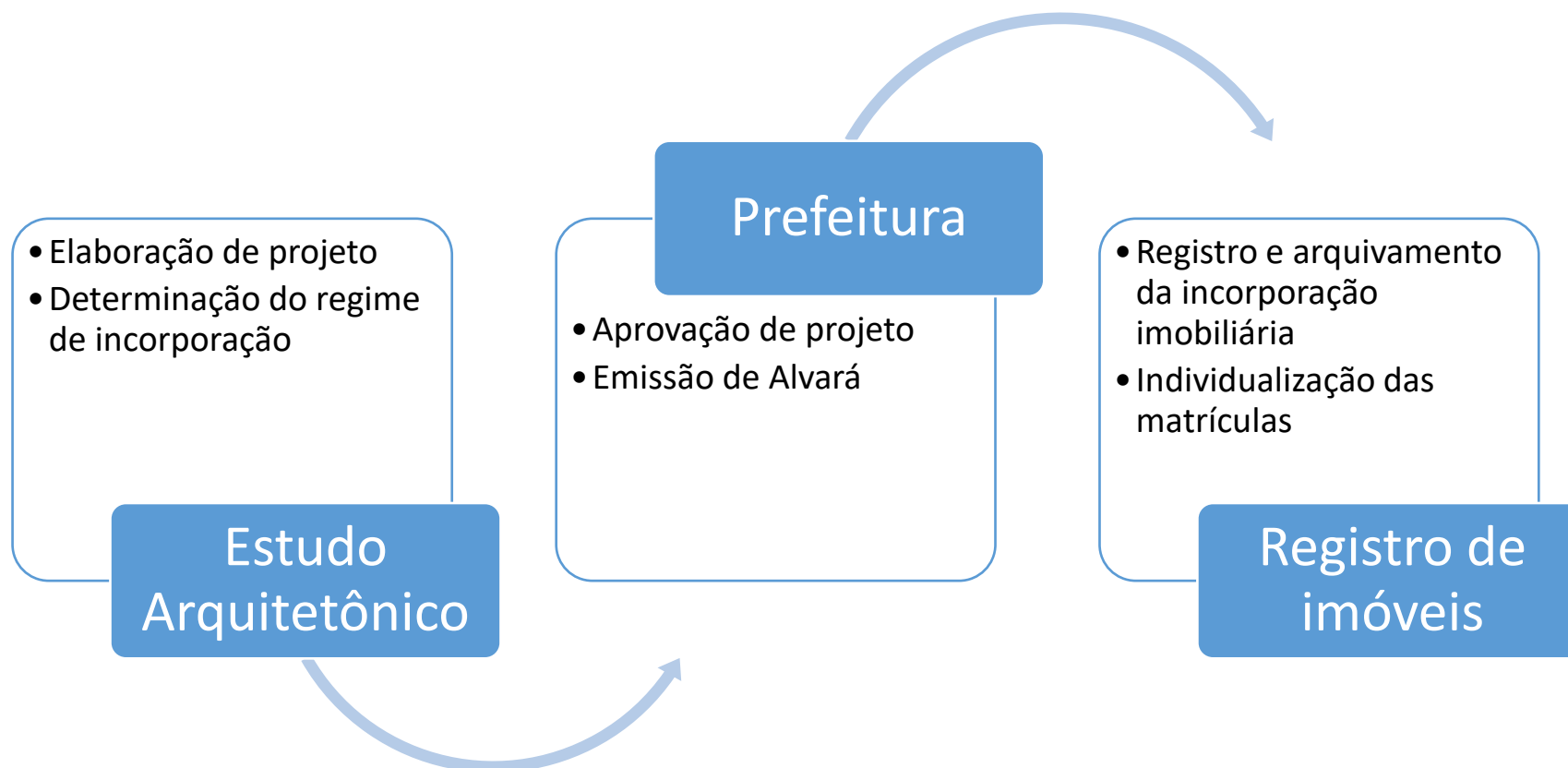


## Incorporador

Considera-se incorporador e se sujeita aos preceitos dessa lei toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja sua natureza ou destinação.

## Proprietário do terreno, o empreendedor, o empresário, o construtor e o corretor de imóveis:

São autorizados a organizar e implantar a incorporação, desde que atendam os ditames próprios para essa atividade, ou seja, podem atuar como incorporador.



## Questionamentos ao cliente

Haverá patrimônio de afetação?

Haverá adoção do prazo de carência?

Qual o regime da incorporação imobiliária?

Adotará contrato de compra e venda padrão?

Qual a distribuição das vagas de garagem?

# Certidões (art. 32 da Lei 4.591/64 e art. 1.059 do Provimento 93/CGJ/2020)

## Imóvel:

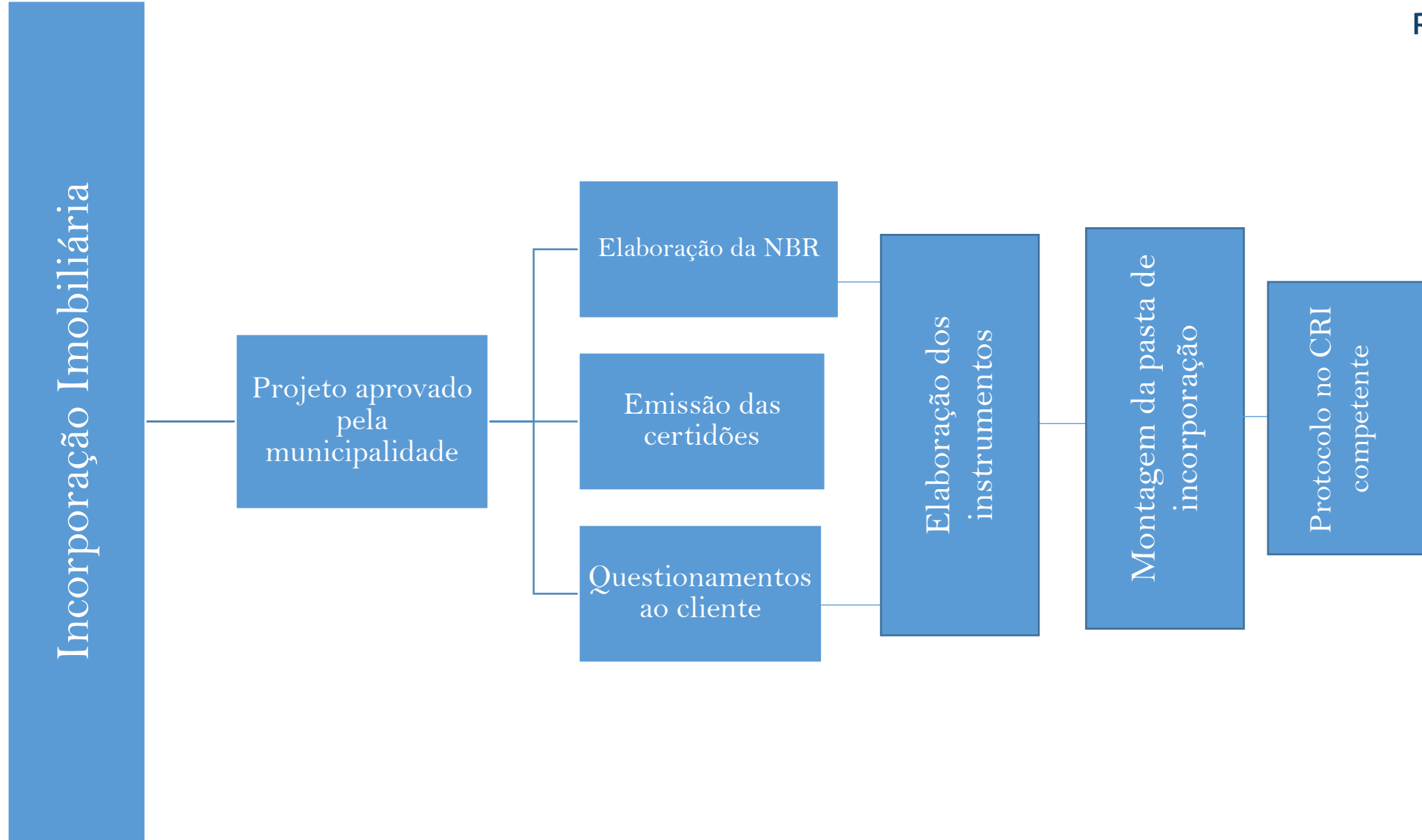
- Título aquisitivo;
- Matrícula, ônus e ações, certidões registro/matricula anteriores, que somam 20 anos;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais.

## Proprietário/Incorporador: (do local do imóvel e do endereço)

- Certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- Regularidade do FGTS
- Distribuidor cível, criminal e juizados especiais da Justiça Federal;
- De ações trabalhistas da Justiça do Trabalho;
- Distribuidor cível, criminal e juizados da Fazenda Estadual;
- Distribuidor de protestos, caso positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;
- Débitos trabalhistas serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho;

# Montagem da pasta

1. Certidões (art. 32 da Lei 4.591/64 e art. 1.059 do Provimento 93/CGJ/2020);
2. Instrumentos (memorial; instituição; convenção; requerimento de patrimônio de afetação e contrato padrão, se for o caso);
3. Projeto aprovado, acompanhada da ART/RRT quitada;
4. Alvará de construção;
5. Certidão de numeração;
6. NBR 12271, acompanhada da ART/RRT quitada



# Incorporação de Casa Isolada

Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)