2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA	Checklist	Código:	***Check***
	DOCUMENTOS	Data:	***26/08/2015***
	INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO FORA DO PMCMV	Versão:	***0***
		Página:	***1 de 1***

1 - REQUISITOS NECESSÁRIOS:

1	( )	Certidão negativa de ônus reais e Inteiro Teor do imóvel que está sendo feito a incorporação.
2	( )	Minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações. Deverá conter necessariamente, os quesitos expressamente previstos no art. 7º e § 3º do art. 9º das leis 4.591/64 e 4.864/65, são 11(onze) os requisitos obrigatórios, conforme as letras a a m do referido § 3º.
3	( )	Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art.39 da lei 4.591/64.
4	( )	Certidão do instrumento de mandato, referido no § 1º do art. 31 da lei 4.591/64.
5	( )	Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência.(vide art. 33 e 34 da lei). Deve ser assinado pelo incorporador, com firma reconhecida.
6	( )	Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.
7	( )	Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do artigo 53(lei 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, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra e pelo incorporador, com as firmas reconhecidas.
8	( )	Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel.
9	( )	Certidão negativa de ações reais e pessoais referentes ao imóvel, inclusive concordata, falência, Recuperação Judicial e Extrajudicial, Execução Fiscal (Estadual e Municipal) (pessoa jurídica incorporadora) e insolvência (pessoa física incorporadora), a contar da data do protocolo do pedido de registro da incorporação. NOTA: 1) Estas certidões deverão ser extraídas junto aos Cartórios Distribuidores do Fórum (justiça comum), Justiça do Trabalho e Justiça Federal; 2) Caso exista alguma ação distribuída, será necessária a apresentação de certidão explicativa do Juízo da ação (onde conste a data da distribuição, o tipo de ação, a fase processual em que a mesma se encontra e o imóvel, se este fizer parte da ação); 3) As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 anos; 4) Em nome dos alienantes(quando este for o promitente vendedor) e do incorporador; 5) No caso de pessoa física, apresentar certidões dos respectivos cônjuges.
10	( )	Declaração acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.
11	( )	Guia do CREA-ART pertinente aos serviços prestados pelo responsável técnico pelo projeto do condomínio (com indicação na guia do código e menção de projeto e execução).
12	( )	Discriminação das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas que elas corresponderão, contendo a assinatura do engenheiro responsável e do incorporador, com firmas reconhecidas.
13	( )	Certidões da Receita Federal e Estadual, quando o incorporador for pessoa jurídica. NOTA: 1) Em nome dos alienantes(quando este for o promitente vendedor) e do incorporador.
14	( )	Título de propriedade de terreno, ou de promessa onde conste os itens da nota número 03(três) do requerimento.
15	( )	Certidões dos ofícios de protestos de títulos. NOTA: 1) Estas certidões serão extraídas pelo período de 05 anos, a contar da data do protocolo do pedido de registro da incorporação; 2) Em nome dos alienantes(quando este for o promitente vendedor) e do incorporador; 3) No caso de pessoa física, apresentar certidões dos respectivos cônjuges.
16	( )	Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída, contendo a assinatura do engenheiro responsável e do incorporador, com firmas reconhecidas.
17	( )	Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do artigo 53, da lei 4.591/64(lei do Condomínio). Contendo a assinatura do engenheiro responsável e do incorporador, com firmas reconhecidas.
18	( )	Projeto de construção, devidamente aprovado pela Prefeitura (plantas do edifício). Devem ser assinadas pelo incorporador e pelo responsável pela obra, com firma reconhecida.
19	( )	Alvará de construção do condomínio expedida pela Prefeitura local.
20	( )	Certidões do 1º, 2º, 3º e 4º Ofício de Registro de Imóveis local, constando a não existência de nenhum edifício denominado com o nome deste que pretende registrar a incorporação.

21 ( ) Certidão negativa da inexistência de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome do incorporador Pessoa Física e de ações penais contra o incorporador Pessoa Jurídica, a contar da data do protocolo do pedido de registro da incorporação. NOTA: 1) Estas certidões deverão ser extraídas junto aos Cartórios Distribuidores do Fórum (justiça comum) e Justiça Federal; 2) Caso exista alguma ação penal distribuída, será necessária a apresentação de certidão explicativa do Juízo da ação (caso a ação envolva discussão sobre o crime envolvendo imóvel, este imóvel deverá estar indicado na mesma); 3) As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 anos; 4) Em nome dos alienantes (quando este for o promitente vendedor) e do incorporador; 5) No caso de pessoa física, apresentar certidões dos respectivos cônjuges; 6) Tratando-se de pessoa jurídica, dispensável a juntada de certidões dos distribuidores criminais, bem como as relativas aos sócios.

22 ( ) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, feito pelo incorporador/promitente comprador, abrangendo os últimos 20 anos, com firma reconhecida (caso esteja representado por procurador, deverá ser anexado o instrumento de mandato que lhe tenha outorgado poderes específicos para tanto) e certidão vintenária da matricula do imóvel incorporado.

23 ( ) Índice numerado e seqüencial de todos os documentos apresentados para o registro.

24 ( ) Requerimento endereçado ao 2º ofício de registro de imóveis, a ser firmado pelo incorporador(proprietário do imóvel) ou pelo promitente comprador, quando este figura como incorporador, solicitando o registro do condomínio (edifício), na forma da lei 4.591/64, onde conste o nome do condomínio, em qual lote ou data de terras será construído, e o número da matricula do mesmo. O requerimento deverá ter a firma reconhecida do incorporador ou promitente comprador ou do procurador com poderes para tanto, neste último caso, mediante a juntada do instrumento de mandato. NOTA: 1) Se pessoa física e casada é preciso o consentimento da mulher no requerimento; 2) Se pessoa jurídica, do requerimento deverá constar a sede social e o número da inscrição no CNPJ/MF, a data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número na Junta Comercial ou no registro competente, artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal, autorização para a prática do ato, se exigível, e ata da assembléia gera que elegeu a diretoria; 3) Se o registro for solicitado pelo promitente comprador, o contrato deve estar registrado e conter os seguintes requisitos: a) ser irretratável e irrevogável; b) conter declaração de imissão de posse; c) autorização ou permissão para demolir e construir; d) que não contenha cláusulas impeditivas de alienação do terreno, em frações ideais.

25 ( ) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quando pessoa jurídica o incorporador. Sendo o incorporador uma pessoa, e outra a proprietária do imóvel, a Certidão Negativa de Débitos deverá ser apresentada por ambas, se jurídicas.

3 - IMPORTANTE:

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessário complementação.