ARISP

# O NOVO REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS A PARTIR DA LEI Nº 14.382/2022 (ART. 68 DA LEI Nº 4.591/64)





# SUMÁRIO


**APRESENTAÇÃO ..... 3**

**1. NOTAS CONCEITUAIS ..... 4**

1.1. Objetivo da incorporação ..... 5

1.2. Objeto da incorporação ..... 5

1.3. Interpretação finalística da norma - natureza residencial ou não residencial ..... 6

1.4. Prévio registro do loteamento ..... 6

1.5. Matrícula dos lotes ..... 6

1.5.1. Lote stricto sensu? ..... 7

1.5.2. Matrículas dos parcelamentos encerradas, na forma do art. 233, II da Lei nº 6.015/73? ..... 7

1.6. Benefícios típicos da incorporação ..... 8

1.7. Diálogo com a legislação municipal ..... 8

**2. ETAPAS DO LOTEAMENTO E DA INCORPORAÇÃO. ..... 9**

2.1. Versatilidade do instituto ..... 10

2.2. Art. 237-A da Lei Federal nº 6.015/73 ..... 10

**3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RET ..... 12**

3.1. Procedimento para adoção do RET ..... 12

3.2 Quando não é admitido? ..... 13

3.3 Quando o patrimônio poderá ser afetado? ..... 13

3.4 Quando a opção pelo RET poderá ser realizada? ..... 13

**4. PRAZOS ..... 14**

4.1. Requisitos gerais – Art. 9º da Lei Federal nº 6.015/73 ..... 14

4.2. Tabela geral de prazos legais ..... 14

**5. EMOLUMENTOS. ..... 16**

**6. DOCUMENTAÇÃO. ..... 17**

6.1 Loteamento ..... 17

6.2 Incorporação ..... 19

**7. O QUE MUDA NOS QUADROS NBR? ..... 21**

**8. MODELOS. ..... 25**

8.1 Requerimento do registro de incorporação ..... 25

8.2 Requerimento de averbação de patrimômio de afetação ..... 26

8.3 Registro do loteamento e da incorporação imobiliária ..... 27



# Apresentação

Caros Colegas,

A promulgação da Lei Federal nº 14.382/22 é um dos grandes marcos legais da história recente do Registro de Imóveis. Trata-se de uma legislação com viés desburocratizante, com inovações nos institutos imobiliários e que trouxe a implementação de medidas voltadas à melhoria do ambiente de negócios.

Foram dois anos de constante diálogo dos Registros Públicos com a Secretaria de Política Econômica – SPE do Ministério da Economia, a Construção Civil, as Incorporadoras Imobiliárias, o Mercado de Crédito Imobiliário e mais de 40 entidades da sociedade civil, através do Grupo de Trabalho chamado IMK-5 (Iniciativa de Mercado de Capitais).

Desde a edição da Medida Provisória nº 1.085/21 e sua posterior tramitação no Congresso Nacional, presenciamos um novo capítulo no direito real brasileiro, com a construção de um consorciamento social pautado na promoção de importantes avanços, fortalecimento do Registro de Imóveis e do desenvolvimento do mercado imobiliário.

Cita-se como exemplo a melhoria do Brasil no ranking do Doing Business do Banco Mundial, além da tecnologia que o Registro de Imóveis vem desenvolvendo como o aprimoramento do SAEC, SREI, e-Protocolo, Editais Eletrônicos, do RIJUD, do Mapa Georreferenciado do Registro de Imóveis, dentre outras, através da conjugação de esforços do ONR, RIB, IRIB, ARISP, além de outras entidades registrais.

Dentre os diplomas alterados pela novel legislação, tivemos mudanças significativas na Lei Federal nº 4.591/64 e na atual configuração da Incorporação Imobiliária, com modificações no regime do patrimônio de afetação, prazos e requisitos para o registro do memorial de incorporação, destituição do incorporador etc.

Uma novidade bem-vinda foi o novo art. 68 que trata da possibilidade da construção e venda de casas isoladas ou geminadas, no momento da alienação de lotes integrantes de parcelamento do solo urbano, sendo caracterizada como incorporação imobiliária.

Uma construção de casas sob o regime da lei especial de incorporação que ao final não irá gerar um condomínio edilício, nem qualquer outra forma de condomínio por frações ideais.

Tal previsão, se bem aplicada pelos desenvolvedores imobiliários e pelos registradores, poderá ensejar inúmeros registros de incorporações bem como o surgimento de milhares de novas unidades imobiliárias, notadamente do interior do estado, como ato subsequente aos registros de parcelamentos do solo.

Tão importante é o tema, ao unir os regimes do parcelamento do solo (Lei Federal nº 6.766/79) e a incorporação imobiliária, que cuidamos de elaborar a presente cartilha com as impressões do instituto, sua configuração registral e seus aspectos práticos.

São Paulo, 18 de outubro de 2022

**Flaviano Galhardo**
*Presidente da Arisp*

# 1. Notas conceituais

A Lei Federal n. 14.382/2022 deu nova redação ao art. 68 da Lei n. 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária), trazendo a regulamentação legal de uma nova modalidade de incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas. Essa mudança tem atraído a atenção dos empresários, advogados e registradores da área.

Trata-se de incorporação imobiliária que tem como característica central o desenvolvimento de bairros planejados de casas isoladas ou geminadas, sem que seja constituído o condomínio edilício. Embora já existisse a previsão legal em seu texto original, havia uma lacuna legislativa que gerava insegurança à sua aplicação prática. A nova redação do art. 68 corrigiu essa falta de clareza. Veja-se a nova redação:

> ***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.*
>
> ***§ 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.*
>
> ***§ 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.*
>
> ***§ 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.*
>
> ***§ 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).” (NR)*

## O que esse formato traz de novidade?

Vamos responder à essa pergunta trazendo abaixo, em destaque, trechos do artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, com breves comentários.

## **1.1** "Art. 68 - A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, [...] caracteriza incorporação imobiliária [...]". Objeto da incorporação: comercialização de casas caracterizada pela venda de terreno vinculada à construção da unidade imobiliária.

O traço característico deste negócio imobiliário tratado pela nova redação do art. 68 da Lei nº 4.591/1964 é a alienação de lotes urbanos com o acréscimo da construção das unidades imobiliárias sem a formação de um condomínio.

E é nesse contexto que a redação do art. 68 dá vida a esse modelo de negócio imobiliário consistente na comercialização de unidades imobiliárias em bairros planejados e estruturados, oriundos do parcelamento do solo, que são submetidas à incorporação imobiliária antes de construí-las.

O que caracteriza a incorporação de casas isoladas ou geminadas é a venda de unidades imobiliárias futuras. Haverá uma independência jurídica entre as unidades porque não existirá um regime condominial, sequer existirão áreas comuns.

## **1.2** "Art. 68 §1º [...] e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício": uma incorporação que não gera condomínio edilício.

Essa incorporação se distingue das demais reguladas pela Lei Federal n. 4.591/64, notadamente porque não haverá a formação de uma relação condominial.

Diferentemente da incorporação tradicional, as casas isoladas ou geminadas que compõem o conjunto imobiliário não se sujeitam ao regime do condomínio edilício. A concepção do projeto imobiliário diz respeito à criação de bairros planejados, em que é incompatível a instituição de um condomínio.

A atividade do incorporador estará conectada com o próprio planejamento urbanístico das cidades, de maneira que não se trata apenas de uma incorporação imobiliária tradicional com a criação de uma célula condominial que será acoplada na cidade. Mas existirá uma interface com toda a comunidade adjacente que é integrada a esse novo bairro planejado e estruturado que se desenvolve, agora, sob o manto da incorporação imobiliária.

A incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas não dará origem a um condomínio edilício. As áreas, praças e vias públicas por ele abrangidas se manterão como integrantes do domínio público.

As unidades imobiliárias são dotadas de autonomia funcional e jurídica, o que assegura a sua fruição independentemente da existência de serviços ou partes comuns que as interliguem, tendo cada uma delas acesso direto às vias públicas de circulação e outras áreas atribuídas ao domínio público.

## **1.3** "Art. 68 [...] quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas": Natureza residencial ou não residencial.

Embora a lei fale de casas, é sabido que toda a Lei Federal n. 4.591/64, ao falar de casas, não se refere somente ao uso residencial, sendo admitido o seu uso também não residencial. Assim, poderá ser admitido o uso misto ou não-residencial, conforme o zoneamento urbano e demais regras municipais. Logo, a incorporação de que trata o art. 68 não está destinada exclusivamente à habitação de uso residencial, atendendo inclusive a interpretação finalística da norma.

## **1.4** "Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento [...] § 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento [...]": Prévio parcelamento do solo.

O artigo 68 fala que a incorporação será sobre *lotes integrantes de desmembramento ou loteamento*. Como regra geral, é necessário que os lotes nos quais as casas serão construídas tenham sido fruto de um regular parcelamento do solo urbano, prévio ao registro da incorporação.

Pelo princípio da continuidade registral, previsto no art. 237 da Lei de Registros Públicos, o empreendedor deverá aprovar o parcelamento e registrá-lo na matrícula do cartório de imóveis competente, na forma do artigo 18 da Lei Federal n. 6.766/79 (Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano). Somente depois poderá optar em realizar, em um lote ou mais lotes oriundos desse parcelamento, a incorporação nos moldes do artigo 68 da Lei Federal n. 4.591/64.

O desenvolvimento desta incorporação de casas não pressupõe a prévia promoção do parcelamento do solo pelo próprio empreendedor, de modo que pode promovê-la em loteamento ou desmembramento já previamente registrado e implantado. Além disso, é possível a promoção dessa incorporação como uma decorrência natural do planejamento empresarial do incorporador, quando da concepção e estruturação deste conjunto imobiliário.

Com efeito, do ponto de vista do direito imobiliário e urbanístico, é preciso se atentar às condições urbanas para o empreendimento.

## **1.5** "Art. 68 § 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento": íntima conexão entre a incorporação imobiliária e o parcelamento do solo.

Aspecto interessante é que a incorporação deverá ser registrada na matrícula mãe do loteamento indicando os lotes que serão afetados pelo registro. A incorporação pode ser registrada desde a aprovação do alvará de construção pelo município das unidades imobiliárias, não sendo necessária a finalização das obras do Loteamento. Logo, pode ser registrada antes mesmo da emissão Termo de Verificação de Obras ("TVO") ou após a sua emissão, respeitadas as autorizações municipais.

Caso os lotes não tenham matrículas individualizadas, na ocasião do Registro do Loteamento, recomenda-se que, de início, sejam abertas as matrículas dos lotes individualmente, para averbação da notícia da incorporação nestas matrículas, nos termos do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, em observância também aos princípios da publicidade e concentração dos atos na matrícula.

É oportuno destacar que nada impede a solicitação de abertura prévia, à luz do disposto no art. 237-A § 4°: "É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária".

Se as matrículas dos lotes que irão compor a incorporação já tiverem sido individualizadas quando do registro do loteamento, a solução é averbar a notícia do registro da incorporação.

Concluída a construção será averbada na matrícula matriz do parcelamento e noticiada a conclusão em cada uma das matrículas dos lotes, devendo-se observar o disposto no §4° do art. 68, que diz respeito à cobrança dos emolumentos como ato único.

Na hipótese de a incorporação abranger mais de um parcelamento, devem ser feitos os registros em todas as matrículas mães envolvidas, atendendo ao disposto no art. 68 §3° da Lei de Incorporações.

### 1.5.1 Lote *stricto sensu?*

A expressão loteamento e desmembramento do texto legal do art. 68, alternativamente, pode-se ler de maneira mais abrangente, para aqui também se admitir a incorporação sobre lotes frutos de um desdobro que não tenha exigido o registro especial do art. 18 da Lei Federal n. 6.766/79.

A interpretação *stricto sensu*, mais limitada, não se mostra tecnicamente correta, considerando que o desdobro é também forma de desmembramento (vide 167, II e 176, §3° ambos da Lei Federal n. 6.015/73).

### 1.5.2 E nos casos de matrículas dos parcelamentos encerradas, na forma do art. 233, II da Lei n° 6.015/1973?

O registro da incorporação imobiliária também deverá se dar na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento do solo, mesmo após a conclusão das obras de infraestrutura.

Diante desta novidade legislativa, recomenda-se o não encerramento da matrícula mãe do loteamento/desmembramento após a averbação das obras de infraestrutura e da abertura das matrículas para os lotes autônomos, pois nela podem ser registradas novas incorporações.

Mas o que fazer em relação ao registro de incorporação de casas geminadas ou isoladas quando a matrícula do loteamento de origem já estiver encerrada? Recomenda-se que as matrículas encerradas sejam reabertas, pela aplicação literal do imposto no art. 68 da Lei Federal n. 4.591/64.

## 1.6. "Art. 68 [...] caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. §3° [...] na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2° da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação [...]": Maior segurança e eficiência.

Por ser uma incorporação imobiliária, a atividade descrita no art. 68 poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, trazendo segurança aos adquirentes e ao próprio incorporador.

A submissão da incorporação ao regime do patrimônio de afetação se dá pelo fato de ter sido caracterizada a atividade como incorporação. Logo, fica evidente o tratamento legal, nos termos do art. 2°, II e **art. 31-A** da Lei n° 10.931/2004, com as mudanças promovidas na **Lei n° 4.591/64**[1].

O objetivo principal do patrimônio de afetação é justamente a segregação de riscos atrelados ao empreendimento. Os ativos ficarão separados e afetados à finalidade do desenvolvimento do empreendimento, afastando-se os riscos e obrigações relativos às demais atividades que não digam respeito ao objeto da afetação.

Com a adoção do patrimônio de afetação, o incorporador poderá este aderir ao Regime Especial de Tributação ("RET"), o que possibilitará uma maior eficiência tributária quanto ao empreendimento, uma vez que usufruirá de uma alíquota unificada para pagamento da totalidade de suas receitas mensais, no montante de 4% e que envolve os impostos e contribuições federais IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

Também deve ser admitida a possibilidade de desistência da incorporação (art. 34 da Lei n. 4.591/64) e o faseamento, de modo que o empreendimento pode ser lançado por etapas.

[1]Art. 2° A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1° será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos: II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 31-A A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

## 1.7 Art. 68 [...] caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis": Diálogo com a legislação municipal.

Os municípios poderão ter normas próprias para esse tipo de empreendimento, de modo que uma única licença ou alvará possa abarcar a aprovação para construção de todas as casas do conjunto imobiliário. E mais, é possível que haja hipótese legal de um parcelamento do solo urbano com essa autorização de construção, à luz da competência municipal para dispor Política Urbana, regular o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

# 2. Etapas do loteamento e da incorporação

Apesar da possibilidade de conjugação desses dois institutos, a incorporação imobiliária e o loteamento não se confundem. Ambos possuem etapas bem definidas e previstas legalmente, que devem ser respeitadas.

O loteamento é previsto e disciplinado pela Lei Federal n. 6.766/79, que define as modalidades de parcelamento do solo urbano e estabelece diretrizes gerais quanto aos critérios de aprovação do projeto, licenciamento ambiental e registro no Cartório de Imóveis.

Já a incorporação imobiliária é regulada pela Lei Federal n. 4.591/64, que, a priori, atrelava o seu conceito à constituição de um condomínio edilício. A Lei Federal n. 14.382/2022 muda essa lógica ao alterar o art. 68 da Lei Federal n. 4.591/64, enquadrando como incorporação imobiliária a alienação de lotes vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, sem a necessidade de constituição de condomínio edilício.

Nos termos do art. 182 da Constituição Federal, compete ao Poder Público Municipal executar a política de desenvolvimento urbano. Assim, municipalidade poderá estabelecer normas próprias de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, de acordo com as diretrizes instituídas pelas normas federais de direito urbanístico, segundo as quais os empreendimentos deverão se orientar.

Contudo, conforme art. 24 da Constituição Federal, cabe à União e aos Estados legislar, concorrentemente, sobre direito urbanístico. Tendo a Lei Federal n. 14.382/2022, que alterou a Lei Federal n. 4.591/64, previsto o novo formato de incorporação de casas geminadas ou isoladas, é desnecessária a edição de lei municipal específica para a implantação de empreendimentos enquadrados nesta nova tipologia de incorporação imobiliária.

As normas municipais devem complementar as disposições federais e estaduais, versando sobre o procedimento de aprovação, bem como instituindo um sistema de incentivos, desincentivos, permissões, proibições e obrigações condizentes com a legislação correlata.



As leis municipais em matéria urbanística podem prever especificidades que refletem **a realidade local**[2] , respeitando-se a competência dos demais entes federativos.

No Estado de São Paulo, o **Decreto Estadual nº 66.960, de 8 de julho de 2022**[3] prevê a competência do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRAPROHAB, órgão estadual, para a análise e aprovação dos projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos de maior porte, dentre eles os projetos de loteamentos para fins habitacionais.

Uma vez aprovado o loteamento, consideram-se atendidos todos os parâmetros de ocupação requeridos pelo Poder Público, sendo desnecessária a apreciação do projeto de incorporação de casas geminadas ou isoladas por este mesmo órgão, já que não haverá alteração do adensamento, tampouco alteração do Plano do Loteamento.

É preciso, ainda, atentar-se para as Normas das Corregedorias locais, que irão orientar os registros e averbações decorrentes desses negócios imobiliários. Nas Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, o loteamento e a incorporação imobiliária são disciplinados pelas Seções VII e VIII do Capítulo XX.

## 2.1 Versatilidade do instituto

- O novo formato trazido pelo art. 68 da Lei n. 4.591/64 possibilita a aprovação conjunta dos projetos de loteamento e incorporação imobiliária, bem como o seu registro na matrícula mãe do parcelamento – que pode ou não já ter sido concluído;
- É permitido realizar incorporação em loteamento preexistente, sem empreender o parcelamento junto à atividade de incorporação imobiliária;
- Neste tipo de empreendimento, é possível realizar a incorporação em diversas fases ("incorporação faseada");
- Pode ser submetida a incorporação ao patrimônio de afetação e o empreendedor terá a opção do Regime Especial de Tributação;
- A incorporação poderá ser executada em apenas alguns lotes. Com a conclusão do loteamento, a qualquer tempo, os lotes poderão ser escolhidos para incorporação.

## 2.2 Art. 237-A da Lei Federal nº 6.015/1973[4]

Importa ressaltar que todos os atos de registro e averbação relativos ao loteamento e à incorporação imobiliária serão realizados na matrícula da gleba parcelada, por força do art. 237-A da Lei Federal n. 6.015/73, Lei de Registros Públicos, combinado com o art. 68 §3º da Lei n. 4.591/64.

Quando da conclusão do empreendimento, as averbações das obras de infraestrutura e da construção serão realizadas na matrícula de ori-

[2] **Art. 30 da Constituição Federal.** Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local; [...]

[3] *Artigo 8º – Submetem-se obrigatoriamente à análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - Graprohab, para fim de emissão de Certificado de Aprovação, os projetos:*

*I - de loteamentos para fins habitacionais;*

*II - de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;*

*III - habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:*

*a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;*

*b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;*

*c) condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;*

*d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²;*

*e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.*

*Parágrafo único - Os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edilícios não enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer análise pelo Graprohab ou declaração de não enquadramento, nos termos do Regimento Interno.*

gem e transportadas, sem custo adicional, em cada uma das matrículas dos lotes ou das unidades autônomas que foram abertas, nos termos do art. 68, §4º da Lei n. 4.591/64.

Para fins de aplicação do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, o início da cobrança dos emolumentos como ato único se dará após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária, para todos os negócios e atos relativos ao empreendimento, como os de garantia eventualmente firmados. O termo de encerramento, no entanto, varia de acordo com cada modalidade:

- No loteamento, o encerramento se dá com a emissão do Termo de Verificação de Obra ("TVO") pelo Município;
- Na incorporação, o encerramento se dá com a emissão do Habite-se pelo Município.

Na hipótese do art. 68, os efeitos do art. 237-A irão permanecer até a emissão do Habite-se em relação aos lotes objeto da incorporação imobiliária, ainda que tenha havido emissão anterior do TVO no que tange ao loteamento.

[4]Graprohab – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais;

RAP – Relatório Ambiental Preliminar;

EIA – Estudo de Impacto Ambiental;

Rima – Relatório de Impacto Ambiental.

[4]**Art. 237-A da Lei nº 6.015/1973**. "Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas".



# 3.

# Patrimônio de Afetação e Regime Especial de Tributação - RET

Com a alteração do art. 68 da Lei n. 4.591/64, a atividade de alienação de lotes integrantes de parcelamento vinculada à construção de casas foi incluída no regime jurídico de incorporação imobiliária. Por esse motivo, com o registro da incorporação, o incorporador pode submeter a incorporação ao Patrimônio de Afetação e adotar o Regime Especial de Tributação – RET.

A Lei Federal 10.931 de 2004 instituiu o regime especial tributário, o qual rege as incorporações imobiliárias que adotem o patrimônio de afetação. A incorporadora que adota o regime especial tributário tem uma sistemática diferenciada para recolhimento de impostos e contribuições federais.

Essa sistemática de tributação é simplificada e garante uma maior eficiência tributária, já que o incorporador usufruirá de uma alíquota unificada para pagamento da totalidade de suas receitas mensais, no montante de 4% e que envolve os impostos e contribuições federais IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

A aderência ao regime fiscal diferenciado necessita de algumas cautelas específicas como cadastro perante a Secretaria da Receita Federal. Confira as peculiaridades do RET a seguir.

**3.1 Procedimento para adoção do RET:** A opção pelo RET só ocorrerá quando o incorporador constituir patrimônio de afetação para as obras do empreendimento, cujo procedimento é disciplinado pela IN RFB nº 1.435/2013 pelo seguinte fluxo:

- Aprovação e registro do parcelamento do solo;
- Registro do memorial de incorporação;
- Afetação do terreno e das acessões (averbação no Registro de Imóveis);
- Inscrição das incorporações afetadas no CNPJ;
- Adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);
- Comprovar regularidade da matriz quanto aos tributos federais, contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União;
- Comprovar regularidade do recolhimento do FGTS;
- Assinatura e assentamento do Termo de Opção pelo RET.

## 3.2 Quando não é admitido?

Quando se tratar do modelo tradicional de loteamento, submetido à Lei n. 6.766/79, com a venda de lote sem vinculação com a construção de casas. Neste caso, a adesão ao RET não será admitida, em razão da ausência de previsão legal. Logo, deve o recolhimento da tributação operacional se dar conforme o regime de opção pelo contribuinte, seja no lucro real, seja no lucro presumido.

## 3.3 Quando o patrimônio poderá ser afetado?

Conforme o art. 31-B da Lei n. 4.591/194, o patrimônio poderá ser afetado e averbado no Registro de Imóveis a qualquer momento enquanto perdurarem as obras do empreendimento.

## 3.4 Quando a opção pelo ret poderá ser realizada?

A opção pelo RET, por sua vez, poderá ser realizada até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado ou até recebimento total dos valores referentes ao contrato de construção.

**O RET passa a vigorar a partir do mês de formalização da opção e havendo recebíveis, estes serão tributados pela alíquota de 4%, para os tributos e contribuições federais, IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.** Todas as receitas auferidas dentro do referido mês estarão sujeitas ao regime especial, ainda que ingressem no caixa da Incorporadora antes da formalização da adesão ao RET.

# 4. Prazos

Neste tópico, passa-se a abordar os prazos para o cartório de imóveis realizar os atos que se façam necessários para registrar a incorporação prevista no art. 68 da Lei nº 4.591/1964, objeto desta cartilha.

## 4.1 Requisitos gerais – Art. 9º da Lei Federal nº 6.015/1973

| Regra Geral |
|---|
| **Contados em dias úteis:**<br>Vigência dos protocolos; pagamento de emolumentos, prática dos atos de registro e averbação; emissão de certidões.<br><br>**Contados em horas úteis:**<br>Contabilizadas dentro do horário do expediente, regulamentado pelo juiz corregedor permanente e/ou Corregedoria do Tribunal de Justiça). |
| **Exceção** |
| Prazos contados em meses ou anos, e quando houver expressa previsão legal em sentido diverso. |

## 4.2. Tabela geral de **prazos legais**[5]

[5]Não leva em consideração normativas estaduais que venham dispor de prazos especiais: Lei nº 6015/1973: Art. 19. "§ 12. Na localidade em que haja dificuldade de comunicação eletrônica, a Corregedoria-Geral da Justiça Estadual poderá autorizar, de modo excepcional e com expressa comunicação ao público, a aplicação de prazos maiores para emissão das certidões do registro de imóveis de que trata o § 10 deste artigo."

### a) Certidões (art. 19, §10º da LRP)

| Certidão | Prazo |
|---|---|
| Inteiro Teor de matrícula ou Livro 3 – meio eletrônico com indicação do número | 4 horas úteis |
| Inteiro Teor de matrícula ou Livro 3 – meio físico | 5 dias úteis |
| Inteiro teor de transcrição | 5 dias úteis |
| Situação Jurídica do Imóvel | 1 dia útil |
| Por quesitos / buscas no indicador real e pessoal | 5 dias úteis |
| Documento arquivado | 5 dias úteis |

## b) Registros e averbações (art. 188 da LRP e art. 32 §6° da Lei n° 4.591/1964)[6]

| Ato | Prazo |
|---|---|
| Prenotação[7] | 20 dias úteis |
| Registro de Incorporação sem pendência ou apresentação das pendências | 10 dias úteis |
| Registro de Incorporação após apresentação das pendências | 10 dias úteis |
| Registro ou averbação em geral sem pendência ou apresentação das pendências | 10 dias úteis |
| Registro ou averbação após apresentação das pendências | 5 dias úteis |
| Registro de escritura sem cláusulas especiais | 5 dias úteis |
| Averbação de construção | 5 dias úteis |
| Averbação de cancelamento de garantias | 5 dias úteis |
| Documentos eletrônicos do Serp | 5 dias úteis |
| Impugnação de suscitação de dúvida | 15 dias úteis |

**Obs.:** No caso de registro de loteamento, a qualificação inicial deve ocorrer no prazo de dez dias úteis. Caso o título esteja apto, é necessária a publicação do edital de que trata o art. 19 da Lei n° 6.766/1979, somente podendo ser finalizado o ato depois de passado o prazo legal de impugnação, que é de 15 dias corridos.

**Obs.** 2: O prazo poderá ser postergado para pagamento das custas, na forma do art. 206-A da Lei n° 6.015/1973.

[6] Prazo sem considerar a contagem em dobro prevista no art. 11 do Provimento CNJ n° 94/2020.

[7] Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

# 5. Emolumentos

| Quadro de emolumentos | | |
|---|---|---|
| **Ato** | **Incidência do art. 237-A da lei federal 6.015/73 (Cobrança de emolumentos como ato único)** | |
| | **SIM** | **NÃO** |
| Registro da Incorporação Imobiliária antes da conclusão do Loteamento | X | |
| Registro da Incorporação Imobiliária após a conclusão do Loteamento ou Desmembramento | X | |
| Averbação de notícia do registro da Incorporação Imobiliária nas matrículas abertas para os lotes antes da conclusão do loteamento | X | |
| Averbação de notícia do registro da Incorporação Imobiliária nas matrículas abertas para os lotes após a conclusão do loteamento | X | |
| Averbação de construção da Incorporação Imobiliária | X | |
| Registro da Promessa de Compra e Venda dos lotes não integrantes da Incorporação Imobiliária antes da conclusão do Loteamento | | X |
| Registro da Promessa de Compra e Venda dos lotes não integrantes da Incorporação Imobiliária após a conclusão do Loteamento | | X |
| Registro da Promessa de Compra e Venda dos lotes objeto da Incorporação Imobiliária antes da conclusão do Loteamento | | X |
| Registro da Promessa de Compra e Venda dos lotes objeto da Incorporação Imobiliária após a conclusão do Loteamento | | X |
| Registro de garantias pelo empreendedor antes da averbação da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento. | X | |
| Registro de garantias pelo empreendedor após averbação da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento e antes da conclusão das obras de incorporação das unidades. | X | |
| Registro de garantias pelo empreendedor durante a execução das obras de infraestrutura e desenvolvimento das unidades habitacionais | X | |
| Registro do instrumento de aquisição dos lotes | | X |

Ao registro da promessa de compra e venda, aplica-se a base de cálculo indicada no item 1.1 das Notas Explicativas da Lei Estadual nº 11.331/2002. Ou seja, os emolumentos do registro da promessa de compra e venda serão reduzidos a 30% do valor, e, por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva, pagar-se-á o montante equivalente a 70% dos emolumentos.

# 6. Documentação

No desenvolvimento da incorporação de casas isoladas ou geminadas, em que se opte pela realização do loteamento seguido da incorporação de forma coligada, isto é, como uma decorrência natural do planejamento empresarial do empreendedor quanto à estruturação do negócio imobiliário, faz-se necessário realizar o registro de ambos os negócios imobiliários no Cartório de Imóveis, conforme art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979 e art. 32 e 68 da Lei Federal nº 4.591/1964.

## 6.1 Loteamento

**Documentos do projeto para registro do loteamento:**

- Plantas de aprovação Final aprovadas e carimbadas pelo município;
- Memorial dos Lotes e das Áreas Públicas;
- Certificado do **Graprohab**[8] ou Licença de Instalação;
- TCRA e/ou Outorgas, caso necessário e relativas às exigências específicas constantes da Licença de Instalação ou Certificado GRAPROHAB;
- Alvará do Loteamento ou documento equivalente;
- ART do Projeto;
- Comprovante do Termo de Verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, ou da aprovação de um cronograma de obras, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
- Croqui de localização para composição do Edital;
- Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão dos lotes.

**Documentos do imóvel:**

- Certidão vintenária com negativa de ônus;
- **Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel – emitida em um dia útil**[9]**;**

[8] Caso o empreendimento seja desenvolvido no Estado de São Paulo, compete ao Graprohab a expedição deste certificado que habilita o desenvolvimento do empreendimento.

[9] A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as **informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas**, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à **comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.**

- **Título de propriedade do terreno objeto do loteamento ou certidão da matrícula (com exceção dos casos do §§ 4° e 5° do art. 18 da Lei n° 6.766/1979)[10];**

- Certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

- Certidões negativas de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos.

**Documentos do loteador:**

- Certidões negativas dos cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador e daqueles que foram titulares de direitos reais sobre o imóvel, pelo período de cinco anos;

- Certidões negativas de ações penais no que diz respeito aos crimes contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

- **Certidões negativas de ações cíveis relativas ao loteador e daqueles que foram titulares de direitos reais sobre o imóvel, pelo período de dez anos[11];**

- Certidões de ações penais contra o loteador e daqueles que foram titulares de direitos reais sobre o imóvel, pelo período de dez anos;

- Certidão negativa de distribuição da Justiça do Trabalho;

- Certidão de objeto e pé de todos os processos judiciais que constem nas certidões acima;

- Declaração de consentimento cônjuge do requerente sobre o registro do loteamento.

- Contrato social e sua última alteração;

- Certidão simplificada da Juceb;

- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

- Certidão negativa de débitos tributários municipais;

- Certidão negativa de débitos tributários estaduais;

- Certidão Conjunta de Débitos da União;

- Certidão de regularidade de FGTS;

- Certificado de aprovação do Graprohab;

- Certidão de Débitos Mobiliários.

Na hipótese de o loteador ser companhia aberta, as ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, as certidões dos cartórios de protestos de títulos, de ações cíveis e ações penais relativas ao loteador poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários.

**E para as loteadoras que não se enquadrem como companhia, é necessário a certidão de objeto e pé? Não, basta a apresentação do espelho dos processos[12].**

[10] § 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de **parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse**, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4o, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com **cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial** e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

[11] Emitida em nome do loteador, sendo desnecessária certidão específica sobre imóvel determinado dada a inexistência de banco de dados judicial correspondente a indicador real. (Enunciado nº 5447, I Jornada de Direito Notarial e Registral).

[12] Art. 18, §7º, da Lei Federal nº 6.766/1979. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

## 6.2. Incorporação

**Documentos do projeto para registro de incorporação:**

- Plantas aprovadas e carimbadas pelo Município;
- Alvará de Construção;
- Quadro de áreas NBR;
- Memorial de Incorporação;
- ART do Projeto;
- ART do Quadro de áreas;
- Requerimento para Registro da Incorporação;
- Declaração da Vagas de garagem.

**Documentos do imóvel:**

- Certidão vintenária e negativa de ônus;
- Título de propriedade dos lotes objeto da incorporação;
- Certidão de dados cadastrais no município;
- Certidão negativa de débitos imobiliários.

**Documentos do incorporador:**

- Contrato social e sua última alteração;
- Certidão simplificada da Junta Comercial;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Certidão de distribuição da Justiça Federal cível e criminal, 1° e 2° graus (também dos administradores);
- Certidão de distribuição da Justiça Estadual cível e criminal, 1° e 2° graus (também dos administradores);
- Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho;
- Certidão negativa de débitos tributários municipais;
- Certidão negativa de débitos tributários estaduais;
- **Certidão de objeto e pé de todos os processos judiciais que constem nas certidões acima[13];**
- Certidão Conjunta de Débitos da União;
- Certidão dos cartórios de protesto de títulos;
- Certidão de regularidade de FGTS;
- Certidão de Débitos Mobiliários – ISS;
- Certidão negativa de débitos relativa às contribuições previdenciárias e de terceiros, do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições, pessoa jurídica ou equiparada.

[13] **Art. 32, §14, da Lei 4.591/1964**. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

Os documentos que deverão ser apresentados no âmbito do memorial de incorporação desta modalidade de incorporação imobiliária são aqueles constantes do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 e não tem relação com os documentos tratados pelo art. 18 da Lei nº 6.766/1979, que dizem respeito ao registro do parcelamento do solo.

Apresentado requerimento único para o registro do loteamento e da incorporação imobiliária ou requerimentos conjuntos, recomenda-se a realização de prenotação única, aproveitando, para os dois procedimentos, os documentos que forem coincidentes. Nesse sentido, deverá constar no requerimento a menção ao aproveitamento das certidões para fins de consulta, em respeito à publicidade dos atos.

A descrição da localização e confrontação dos lotes incorporados se dará nos termos do art. 68, §2º, da Lei nº 4.591/1964, sendo suficientes as informações contidas no registro do loteamento para fins de especialidade objetiva.

O art. 68, §2º da Lei Federal nº 4.591/1964 dispensa a apresentação dos documentos constantes nas alíneas "e", "i", "j", "l" e "n". Isto é, estão dispensados da apresentação: cálculo das áreas das edificações; o instrumento de divisão do terreno e discriminação das frações ideais autônomas; a minuta da convenção de Condomínio; e a declaração do preço da quota-parte das unidades a serem entregues em pagamento (em caso de permuta).

Embora tenham sido dispensados pelo legislador, o incorporador pode apresentar declaração que fixa o prazo de carência, prevista no art. 32, alínea "n", para fins de registro da incorporação. Trata-se de uma faculdade do incorporador, que poderá fixá-la a fim de exercer eventual direito de denúncia. Este entendimento foi objeto do Enunciado nº 6.007 da 1ª Jornada de Direito Notarial e Registral do Conselho da Justiça Federal (CJF).

# 7.

# O que muda nos quadros NBR?

Os Quadros NBR irão versar apenas sobre as construções das casas geminadas ou isoladas, sem a necessidade de descrição das áreas privativas, comuns e da fração ideal, tal qual é feito no projeto de condomínio edilício.

| ABNT NBR 12721 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES | | | | | FOLHA 01 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1 -** | **INCORPORADOR** | | | | |
| | 1.1 | Nome: | | | |
| | 1.2 | CNPJ / CPF: | | | |
| | 1.3 | Endereço: | | | |
| **2 -** | **RESPONSABILIDADE TÉCNICA PELAS INFORMAÇÕES E CÁLCULOS** | | | | |
| | 2.1 | Profissional Responsável Técnico: | | | |
| | 2.2 | Nº de Registro Profissional no CREA: | | | |
| | 2.3 | Anotação de Responsabilidade Técnica (ART): | | | |
| **3 -** | **DADOS DO PROJETO / IMÓVEL** | | | | |
| | 3.1 | Nome do Empreendimento: | | | |
| | 3.2 | Local da Construção: | | | |
| | 3.3 | Cidade / UF: | | | |
| | 3.4 | Designação do Projeto-padrão da ABNT NB 12721 mais semelhante ao imóvel | R1 / CG | CS / CP | CL / CP1Q |
| | 3.5 | Unidades Autônomas: | **412 (quatrocentos e doze)** | | |
| | 3.6 | Padrão de Acabamento: | **Baixo** | | |
| | 3.7 | Nº de Pavimentos: | **01 (um)** | | |
| | 3.8 | Quantidade de Vagas de Estacionamento de Veiculos: | | | **412** |
| | | 3.8.1 Vagas de Estacionamento (Unidades Autônomas): | | | **412** |
| | | 3.8.2 Vagas de Estacionamento (Acessório de Unidade Autônoma): | | | **0** |
| | | 3.8.3 Vagas de Estacionamento (Areas de Uso Comum): | | | **0** |
| | 3.9 | Área do Lote: Soma das áreas dos 412 lotes | **69.409,29** m² | | |
| | 3.10 | Número do alvará de aprovação do projeto arquitetônico: | **119/2022** | | |
| | 3.11 | Área de Aprovação do Projeto Arquitetônico: | **18.066,20** m² | | |
| **4 -** | **INFORMAÇÕES PLANILHAS / QUADROS** | | | | |
| | | Nos termos do art. 68 da Lei 4.591/64, trata-se de incorporação de casas isoladas, apresentando-se 06 folhas, todas numeradas seguidamente e assinadas conjuntamente pelo profissional responsável técnico e incorporador, para arquivamento e registro junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis. | | | |
| **5 -** | **DATA, LOCAL, ASSINATURA E CARIMBOS** | | | | |
| | | São Paulo, 24 de Agosto de 2022 | | | |
| | | Proprietário: | | | |
| | | Incorporador: | | | |
| | | Profissional Responsável pelos Cálculos: | | | |

| INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS<br>(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)<br>QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção | FOLHA 02 |
|---|---|

**Local do imóvel**

| INCORPORADOR | | PROFISSIONAL RESPONSÁVEL | |
|---|---|---|---|
| **Nome:** | **CNPJ nº** | **Nome:** | **CREA nº** |
| **Assinatura:** | | **Assinatura:** | |

**INFORMAÇÕES GERAIS**

**1. Projeto-padrão (Lei 4.591, Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada**

| CLASSIFICAÇÃO GERAL | | | | USO RESIDENCIAL | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Dependências de uso privativo da unidade autônoma | | | |
| **Designação** | **Padrão de acabamento** | **Número de pavimentos** | **Área equivalente total do projeto-padrão adotado** | **Quartos** | **Salas** | **Banheiros ou WC** | **Quartos de empregados** |
| R-1 | BAIXO | 1 | | **2** | **1** | **1** | **0** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico: | | | | | | |
| 3. Custo Unitário Básico para o mês de: | **jul/22** | | R$ / m2 | = | **1.862,98** | |
| 4. Áreas Globais do Prédio Projetado | | | | | | |
| 4.1 Área Real Privativa, Global (QI, E5) | 0,00 | m2 | | | NA | % |
| 4.2 Áreal Real de Uso Comum, Global (QI, E10 + E15) | 0,00 | m2 | | | NA | % |
| 4.3 Área Real, Global (QI, E17) | 0,00 | m2 | | | NA | % |
| 4.4 Área Equivalente* Privativa Global (QI, E6) | 0,00 | m2 | | | NA | % |
| 4.5 Áreal Equivalente* de Uso Comum Global (QI, E11 + E16) | 0,00 | m2 | | | NA | % |
| 4.6 Áreal Equivalente* Global (QI, E18) | 18.066,20 | m2 | | | 100,00 | % |
| * obs: áreas equivalentes em área de custo padrão | | | | | | |

**AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO CUSTO POR m2 DE CONSTRUÇÃO**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3)) | | | R$ | **33.656.969,28** |
| 5.1 Composição do Custo Global básico da Edificação | | | | |
| 5.1.1 Custo básico de Materiais e outros (5. X % Mat. do CUB inf. em 3.) | R$ | 0,00 | | 0,00 % |
| 5.1.2 Custo básico de Mão-de-Obra (5. X % Mão-de-Obra do CUB inf. em 3.) | R$ | 0,00 | | 0,00 % |
| 6. Parcelas Adicionais não Consideradas no Projeto-padrão | | | | |
| 6.1 Fundações | | | R$ | |
| 6.2 Elevador(es) | | | R$ | |
| 6.3 Equipamentos e Instalações, tais como: | | | | |
| 6.3.1 Fogões | | | R$ | |
| 6.3.2 Aquecedores | | | R$ | |
| 6.3.3 Bombas de Recalque | | | R$ | |
| 6.3.4 Incineração | | | R$ | |
| 6.3.5 Ar condicionado | | | R$ | |
| 6.3.6 Calefação | | | R$ | |
| 6.3.7 Ventilação e Exaustão | | | R$ | |
| 6.3.8 Outros (Discriminar) | | | R$ | |
| 6.4 "Playground" | | | R$ | |
| 6.5 Obras e Serviços Complementares: | | | | |
| 6.5.1 Urbanização | | | R$ | |
| 6.5.2 Recreação (Piscinas, Campos de Esporte) | | | R$ | |
| 6.5.3 Ajardinamento | | | R$ | |
| 6.5.4 Instalação e Regulamentação do Condomínio | | | R$ | |
| 6.5.5 Outros | | | R$ | |
| 6.6 Outros Serviços (Discriminar) CUSTO QUINTAIS | | | R$ | |
| **7. 1º Subtotal** | | | **R$** | **33.656.969,28** |
| 8. Impostos, taxas e emolumentos cartoriais: | | | R$ | 80.000,00 |
| 9. Projetos: | | | | |
| 9.1 Projetos Arquitetônicos | | | R$ | 40.000,00 |
| 9.2 Projeto Estrutural | | | R$ | 12.000,00 |
| 9.3 Projeto de Instalações | | | R$ | 12.000,00 |
| 9.4 Projetos Especiais | | | R$ | 12.000,00 |
| **10. 2º Subtotal** | | | **R$** | **33.812.969,28** |
| 11. Remuneração do Construtor | | | R$ | 2.366.907,85 |
| 12. Remuneração do Incorporador | | | R$ | 13.525.187,71 |
| 13. Custo Global da Construção | | | R$ | 49.705.064,84 |
| 14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total / área equivalente (13) / (4.6)] | | | R$ | 2.751,27 / m2 |

| INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS<br>(lei 4.591 - 16/12/64 art. 32 NBR 12721) | FOLHA 03 |
|---|---|

**QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS**

| Local do Imóvel | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **INCORPORADOR** | | **RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS** | | **Data:** | |
| **Nome:** | CNPJ nº | **Nome:** | | CREA: | |
| **Assinatura:** | | **Assinatura:** | | | |

Trata- se de incorporação imobiliária de casas isoladas denominado **XXXXX**, regulamentada pela Lei Federal 14.382 de 27 de junho de 2022 que alterou o art. 68 da Lei Federal 4.591/64, cujo empreendimento possui as seguintes características:

1 - TIPO DA EDIFICAÇÃO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR composto por 412 unidades habitacionais "casas isoladas" com 43,85 m² de construção cada unidade, vinculadas aos 412 lotes constantes do Anexo I.
1.1 - Cada casa isolada será composta de: sala, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, área de circulação entre os dormitórios e 01 banheiro

2 - Responsável pelo Projeto: Engª. - CREA

3 - Responsável pela Obra: Engº. - CREA

4 - Proprietária do terreno :

5 - Empresa Incorporadora:

6 - Registro de imóveis competente:

7 - Para atendimento ao parágrafo 2º do artigo 68 da lei 4.495/64, serão utilizados os Quadros VI e VII da norma NBR 12.721 com a finalidade de declarar os acabamentos e equipamentos das unidades habitacionais. Para declaração do custo global da construção, bem como da cada unidade habitacional segue o quadro Anexo I, elaborado conforme critérios estabelecidos no item 6 da NBR 12721, ou seja, calculado através da multiplicação do CUB (custo unitário básico) pela "área equivalente em custo padrão".

8 - Para efeito de cálculo das áreas dos lotes e das áreas construídas foram obedecidas as informações constantes no projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal

9 - Ficam dispensados os quadros I, II, IV, IV-B e VIII, por se tratar de empreendimento que não possui participação de unidades habitacionais em partes comuns.

10 - Compõem os presentes quadros o Quadro de Informações Preliminares, Quadro III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção, Quadro V - Informações Gerais, Quadro VI - Memorial Descritivo dos Equipamentos e Quadro VII - Memorial Descritivo dos Acabamentos e o Anexo I - Custo da Construção

| INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS<br>(Lei 4.591 - 16/12/64 - art. 32 NBR 12.721) | FOLHA 04 |
|---|---|

**QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS**

| Local do Imóvel: | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **INCORPORADOR** | | **RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS** | | **Data:** | |
| **Nome:** | CNPJ nº | **Nome:** | | CREA: | |
| Assinatura: | | Assinatura: | | | |

| EQUIPAMENTO | TIPO (OU MARCA) | ACABAMENTO | DETALHES GERAIS |
|---|---|---|---|
| INTERRUPTORES E TOMADAS | | | |
| ELETRODUTOS | | PVC Flexível | |
| FIOS E CABOS | | Cobre com isolamneto em PVC | |
| DISJUNTORES | | Padrão | |
| TUBOS (ÁGUA / ESGOTO) | | PVC | |
| REGISTROS | | Metálico - cromado | |
| TORNEIRAS | | Metálico - cromado | |
| LOUÇAS SANITÁRIAS | | Esmaltado | Bacia com caixa acoplada |
| PIA DA COZINHA | | Bancada: Inox ou Marmorite<br>Cuba: Inox | |
| TANQUE | | Louça sem coluna ou mármore sintético com coluna | |
| ESQUADRIAS DE MADEIRA | | Pré-pintada pelo fabricante | |
| ESQUADRIAS METÁLICAS | | Metálico - aço galvanizado a frio com aplicação de pintura eletrostática a pó ou em esmalte sintético | |
| FECHADURAS | | Cromado, maçaneta tipo alavanca<br>Interna: tipo "TRANQUETA" ou "GORGES"<br>Externa: tambor tipo "Yale" | |
| REVESTIMENTOS CERÂMICOS (PISO, PAREDE E RODAPÉS) | | | |

| INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS<br>(Lei 4.591 - 16/12/64 - art. 32 NBR 12.721) | FOLHA 05 |
|---|---|
| QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS<br>(DEPENDÊNCIA DA CASA ISOLADA) | |
| Local do Empreendimento: | |

| INCORPORADOR | | RESPONSAVEL PELOS CÁLCULOS | | Data: |
|---|---|---|---|---|
| Nome: | CNPJ nº | Nome: | CREA: | |
| Assinatura: | | Assinatura: | | |

| DEPENDÊNCIAS | PISOS | PAREDES | TETOS | PEITORIS |
|---|---|---|---|---|
| DORMITÓRIO | CERÂMICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | PEDRA NATURAL (ARDÓSIA OU GRANITO) |
| CIRCULAÇÃO | CERÂMICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | --- |
| BANHEIRO | CERÂMICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO; REVESTIMENTO CERÂMICO DO PISO AO TETO NO BOX E FAIXA NA PAREDE HIDRÁULICA SOBR EO VASO SANITÁRIO E LAVATÓRIO; NO RESTANTE, LÁTEX ACRÍLICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | PEDRA NATURAL (ARDÓSIA OU GRANITO) |
| COZINHA | CERÂMICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA; FAIXA DE REVESTIMENTO CERÂMICO NA PAREDE HIDRÁULICA SOBRE A PIA; NO RESTANTE, CHAPISCO, EMBOÇO OU GESSO LISO E LÁTEX ACRÍLICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | PEDRA NATURAL (ARDÓSIA OU GRANITO) |
| SALA | CERÂMICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA OU GESSO E PINTURA EM LÁTEX ACRÍLICO | PEDRA NATURAL (ARDÓSIA OU GRANITO) |
| ÁREA DE SERVIÇO | CONCRETO | CHAPISCO; EMBOÇO PAULISTA; FRONTÃO DE PEDRA NATURAL (ARDÓSIA OU GRANITO) SOBRE O TANQUE; NO RESTANTE, TEXTURA ARÍLICA | TELHADO APARENTE EM MADEIRA OU ESTRUTURA METÁLICA, COBERTA POR TELHAS DE CONCRETO OU CERÂMICA | --- |
| VARANDA | CONCRETO | | | --- |

| NBR 12721 - ANEXO I - CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA | | FOLHA 06 |
|---|---|---|
| INCORPORAÇÃO DE CASAS ISOLADAS - LOTEAMENTO | | |
| **INCORPORADOR** | **RESPONSÁVEL PELOS CÁLCULOS:** | |
| **Nome:** | **Nome:** | |
| | **Assinatura:** | |
| **Assinatura:** | **Custo Unitário Básico** | |
| | **Mês referência** | |
| Proj. Padrão / R1 - BAIXO | **Custo Global da Construção** | |
| Metro quadrado total da Construção (m²) | **Custo dos Lotes** | |
| | **Custo TOTAL** | |

| Quadra | Lote | SQL (Setor - Quadra - Lote) | Área do Lote | Área Construída | Área Descoberta | Custo de Construção | Valor do lote | Alvará nº |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 02 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 03 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 04 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 05 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 06 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 07 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 08 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 09 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| A | 10 | XXXX | 160.00 | 43.850 | 116.15 | R$ - | R$ - | XXXX |
| | | | **1,440.00** | **394.65** | | **R$ -** | **R$ -** | |

# 8. Modelos

## 8.1 Requerimento do registro de incorporação

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO **XX°** OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE **XXXX – XXXX.**

**XXXX**, com sede e foro na **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP**, inscrita no CNPJ/MF e NIRE, neste ato representada através da procuração pública lavrada no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de **XXX**, Comarca de **XX/XX** em DD/MM/AAAA, Livro **XX**, fls. **XX**, por **XXXX**, **nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG**, inscrito no **CPF/MF** e **XXXX nacionalidade, estado civil, profissão**, **portador da cédula de identidade RG,** inscrito no **CPF/MF**, ambos com endereço comercial no **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP**, na qualidade de **PROPRIETÁRIA;** e **XXXXXXX**, com sede e foro na **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP**, inscrita no **CNPJ/MF** e **NIRE,** neste ato representada de acordo com o Contrato Social, por seus administradores **XXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG**, inscrito no **CPF/MF**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG n° XXXX, inscrito no CPF/MF n° XXXX, ambos com endereço comercial na **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP**, na qualidade de **INCORPORADORA**, nos termos dos art. 31, alínea "b", da Lei n° 4.591/1964, através da procuração lavrada em **DD/MM/AAAA** perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do XXXX, Comarca de **XXXX/XXXX**, Livro **XX** e fls. **XX**, nos termos dos art. 29 e 31, alínea "b", da Lei n° 4.591/1964, vêm **REQUERER** a Vossa Senhoria o registro da Incorporação Imobiliária do empreendimento habitacional **XXXX**, nos termos do art. 68 da Lei Federal n° 4.591/1964 com sua redação dada pela Lei Federal n° 14.382/2022, requerendo o arquivamento e o registro da documentação anexa, assumindo a requerente todas as responsabilidades legais da incorporação, apresentando, a seguir:

## 8.2 Requerimento de averbação de patrimônio de afetação

Pelo presente instrumento particular, a empresa **XXXX**, com sede e foro na **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP**, inscrita no CNPJ/MF **nº XXXX** e NIRE **nº XXXX**, neste ato representada de acordo com o Contrato Social, por seus administradores **XXXX, nacionalidade, estado civil, profissão**, portador da cédula de identidade RG **nº XXXX**, inscrito no CPF/MF **nº XXXX e XXXX, nacionalidade, estado civil, profissão**, portador da cédula de identidade RG **nº XXXX**, inscrito no CPF/MF **nº XXXX**, ambos com endereço comercial no **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP,** qualidade de INCORPORADORA do empreendimento **XXXX**, conforme procuração pública lavrada em **DD/MM/AAAA** perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do **XXXX**, Comarca de **XXXX/XX**, Livro **XX** e fls. **XX,** a ser constituído por **XXXX (XXXX)** casas isoladas, vinculadas aos **XXXX (XXXX)** lotes oriundos do **XXXX**, registrado junto ao R. XX da matrícula **nº XXXX** desta serventia, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento **XXXX** ao Regime da Afetação, nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção das **XXXX (XXXX)** casas isoladas, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes.

A presente constituição do patrimônio de afetação será averbada no **XXº** Ofício de Registro de Imóveis de **XXXX**, junto à matrícula de **nº XXXX** do livro **nº XX** de Registro Geral, nos termos previsto no §3º do art. 68 da Lei nº 4.591/1964.

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento.

**Cidade/Estado, XX** de **XXXX** de 20**XX**.

_____

**Incorporadora**

Representante legal/Administrador

## 8.3 Registro do loteamento e da incorporação imobiliária

**LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA **XXXX** FICHA **XX**

**IMÓVEL, Logradouro, Bairro, Cidade, Estado, CEP**, com a seguinte descrição: **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** – Marco inicial; vértices, azimutes e distâncias; confrontantes; área; inscrição municipal.

PROPRIETÁRIOS: **XXXX**, CNPJ/CPF **nº XXXX**, NIRE **nº XXXX**, com sede/residência no **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado e CEP** (se mais de um proprietário, indicar proporção. Caso não indique, presume-se que o imóvel está dividido em iguais proporções).

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula **XXXX**, Livro **X**, de **DD/MM/AAAA.**

**XX** de **XXXX** de **20XX, Oficial do Cartório.**

**R.X / MATRÍCULA XXXX**

Procedo ao registro do loteamento **XXXX**, conforme Procedimento Administrativo, instruído com Projeto Aprovado pela Municipalidade e demais documentos pertinentes, na forma da Lei nº 6.766/1979 e normas cabíveis. Do imóvel é destinada a área de XX,XX m², correspondente a **XX,XX**%, aos lotes; **XX,XX** m², correspondente a **XX,XX**%, ao Sistema Viário; **XX,XX** m², correspondente a **XX,XX**%, às Áreas Institucionais; **XX,XX** m², correspondente a **XX,XX**%, às Áreas Verdes/APP; **XX,XX** m², correspondente a **XX,XX**%, ao Sistema de Lazer, totalizando **XX,XX** m², correspondente a 100% da Área Loteada. Os lotes são em números de **XXXX**, distribuídos nas quadras **X** a **X**. A ocupação dos lotes estará sujeita às leis e às seguintes normas e restrições constantes do item **XX**, do contrato padrão (**EXEMPLO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS**: *X. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) entra(m) nesta data, na posse provisória do imóvel descrito no item XX do Quadro Resumo, permanecendo esta posse enquanto não lhe for entregue a posse definitiva do lote, no prazo previsto no item XX do Quadro Resumo, momento a partir do qual deverá(ão) conservar os marcos de demarcação, cabendo-lhe(s), ainda, repelir qualquer ameaça, turbação ou esbulho do citado lote, sem prejuízo de comunicar tais ocorrências de forma imediata ao PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). X. Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, a partir da entrega da posse provisória serão pagos exclusivamente pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nas repartições competentes, mesmo que lançados em nome do(s) PEROMITENTE VENDEDOR(ES) ou de seus precedentes. X.1. Se os impostos e taxas forem pagos pelo(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) fica(m) obrigado(s) a reembolsá-lo da importância despendida, além de correção monetária desde a data do pagamento até o final da liquidação. Este reembolso deverá ser feito pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) DENTRO DE 30 (trinta) dias após a data do pagamento para as hipóteses de inadimplemento; estando o(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) autorizada(s) a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo(s) PROMISSÂRIO(S) COMPRADOR(ES), podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento. X. No caso de desaparecimento ou perecimento dos marcos de divisas do lote, após o termo de entrega de posse definitiva, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) fica(m) facultado(s) solicitar ao(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) uma nova demarcação antes de iniciar a construção ou benfeitoria, sob pena de sujeitar-se(m) às consequências decorrentes do não cumprimento desta obrigação. X. No caso de construção de lote retro descrito, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a obter dos Órgãos Públicos competentes a necessária aprovação da planta para edificação do prédio, sob pena de sujetar(em)-se às consequências no que tange a embargos, multas, demolições ou quaisquer medidas aplicadas. X. As providências e despesas com ligações dos troncos de energia elétrica, telefone, gás e outros dependentes de serviços públicos ou empresas concessionárias, bem como as ligações necessárias simplesmente para a utilização de tais serviços no imóvel objeto deste contrato, ficarão a cargo exclusivo do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES). X. O(S) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do LOTE, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos imóveis vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes.*

**XX** de **XXXX** de **20XX, Oficial do Cartório.**

**R.X / MATRÍCULA XXXX**

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**FUNDAMENTO LEGAL:** Leis nº 4.591/1964 (Incorporações Imobiliárias), nº 14.118/2021 (Programa Casa Verde e Amarela) e demais disposições legais.

**PROPRITÁRIAS: XXXX**, CNPJ/CPF **nº XXXX**, NIRE **nº XXXX**, com sede/residência no **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP** (se mais de um proprietário, indicar proporção. Caso não indique, presume-se que o imóvel está dividido em iguais proporções).

**INCORPORADORA: XXXX**, CNPJ/ME **nº XXXX,** NIRE **nº XXXX**, com sede/residência no **Logradouro, Complemento, Bairro, Cidade, Estado, CEP**.

**FORMA DO TÍTULO:** Memorial de Incorporação da **XXXX**, de **XX** de **XXXX** de **20XX**, e demais documentos arquivados em Cartório.

**VALOR: R$ XX,XX (XXXX** reais), referentes ao custo global de construção e terreno.

**OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** Constitui objeto da incorporação, a construção do empreendimento denominado **XXXX**, composto de **XXXX (XXXX)** futuras unidades isoladas, de destinação residencial, que integram o loteamento XXXX, constante do **R.X**, de acordo com a Certidão, de **DD/MM/AAAA**, expedida pela Prefeitura Municipal de XXXX, e Alvará de Construção **nº XX/XXXX**, nos lotes abaixo: Lotes **XX** ao **XX** da Quadra **X**, matrículas **XXXX a XXXX**; Lotes **XX** ao X**X** da Quadra **X**, matrículas **XXXX** a X**XXX**; Lotes **XX** ao **XX** da Quadra **X**, matrículas **XXXX** a **XXXX**; Lotes **XX** ao X**X** da Quadra **X**, matrículas **XXXX** a **XXXX**; Lotes **XX** ao **XX** e **XX** ao **XX** da Quadra **X**, matrículas **XXXX** a **XXXX** e **XXXX** a **XXXX**; Lotes **XX** ao **XX** da Quadra **X**, matrículas **XXXX** a **XXXX**; [...].

**DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO:** Nos termos do §1º, do art. 68: 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.

**PARTES EXCLUSIVAS – ÁREAS LOCALIZAÇÕES, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** Cada unidade isolada terá a seguinte área, localização, medidas e confrontações;

**ÁREAS:** Nos termos do §2º, do art. 68, da Lei nº 4.591/64, todas as X**XXX (XXXX)** casas isoladas serão térreas, totalizando uma área construída de **XX,XX** m², e cada casa isolada estará vinculada ao respectivo lote, conforme planilha abaixo:

| Quadra | Lote | Matrícula | Área Privativa Coberta | Área Privativa Descoberta | Área Privativa Total |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 02 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 03 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 04 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 05 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 06 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 07 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 08 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |
| A | 09 | XXXX | 43,85 | 116,15 | 160,00 |

**LOCALIZAÇÕES, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** As localizações, medidas e confrontações de cada unidade isolada não serão alteradas, haja vista que cada lote possui matrícula individualizada, e respeitarão a planta aprovada pela Municipalidade, devidamente arquivada nesta Serventia.

**UNIDADES AUTÔNOMAS:** Cada unidade autônoma terá **XXXX (descrição detalhada do imóvel)**, conforme planta arquivada em cartório.

**VAGA DE GARAGEM:** Em cada casa isolada caberá **XXXX (descrição detalhada das vagas)**, conforme consta da planta elucidativa/implantação.

**DECLARAÇÕES DA INCORPORADORA PARA EFEITOS DO ART. 32, DA LEI Nº 4.591/64** de que: a) todas as áreas reais citadas referem-se às áreas reais tais como tais como definidas no artigo 32, da Lei nº 4.591/1964, e NBR 12.721, quadro II; b) o histórico vintenário dos títulos de propriedade (alínea "c") foi apresentado em separado; c) o cálculo da área das edificações (alínea "e"), o memorial descritivo das especificações da obra projetada (alínea "g"), acham-se explicitados nos quadros da NBR 12.721; d) a avaliação do custo global da obra (alínea "h") é de **R$ XX,XX**, sendo **R$ XX,XX** referentes à construção e **R$ XX,XX** referentes ao terreno; e) a incorporadora esclareceu, em atendimento à alínea "n", que o prazo de carência é de **XXXX (XXXX)** dias, contados da data deste registro.

**XX** de **XXXX** de **20XX, Oficial do Cartório.**

**AV.X / MATRÍCULA XXXX**

Fica constituído o **patrimônio de afetação** na incorporação constante do R.X, na forma dos arts. 31-A e seguintes, e 68 e seguintes, da Lei nº 4,591/1964, conforme declaração constante do Memorial acima referido.

**XX** de **XXXX** de **20XX, Oficial do Cartório.**

**Ficha técnica**
Coordenação: Flaviano Galhardo
Redação: Assessoria jurídica da ARISP (Chezzi Advogados)
Colaboração: Fábio Ribeiro, Fernanda Dias, Ivan Jacopetti e Victor Miranda