

REGISTRO DE IMÓVEIS

CHECKLIST INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Versão 2.0 — Edição Revisada e Ampliada

Roteiro completo de análise e qualificação do Memorial de Incorporação Imobiliária, fundamentado na Lei n.º 4.591/1964 (com as alterações das Leis n.º 10.931/2004 e 14.382/2022), no Código Civil, na Lei n.º 6.015/1973, no Código de Normas do TJPE — Provimento n.º 22/2023 (arts. 1.459 a 1.467) e nos Provimentos do CNJ.

Esta versão 2.0 incorpora todos os itens exigidos pelo art. 1.459 do CNPE/PE em sua redação integral: certidões federais, estaduais e municipais detalhadas; prazos de validade; regras sobre incorporação parcial; licença ambiental (CPRH); terrenos de marinha (SPU); declaração de desocupação; vagas de garagem; e protocolo eletrônico via ONR. Itens novos desta versão são marcados com **NOVO v2.0**.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis
Sirinhaém — PE

Nº de Protocolo / Prenotação	_____
Data / Hora do Protocolo	_____
Matrícula(s) do terreno envolvida(s)	_____
Nome do Incorporador / Requerente	_____
Nome do Empreendimento	_____
Endereço do terreno	_____
Tipo de incorporação	☐ Integral ☐ Parcial (art. 1.459, § 8.º, CNPE/PE)
Forma de protocolo	☐ Físico (2 vias) ☐ Eletrônico — ONR (art. 1.459, § 2.º)
Responsável pela análise	_____
Prazo de qualificação (10 dias úteis — art. 32, § 6.º, Lei 4.591/1964)	_____

1. SITUAÇÃO REGISTRAL DO TERRENO

Verificações na matrícula antes da análise documental

☐	Matrícula atualizada — abertura neste RI	OBRIGATÓRIO
1.1	Confirmar que a matrícula está ativa neste RI, sem encerramento, cancelamento ou restrição que impeça a incorporação. Verificar cadeia dominial vintenária e ausência de penhoras, hipotecas ou AFs incompatíveis. Base legal: Lei 4.591/1964, art. 32, "a"; CNPE/PE, art. 1.459, II e "e"	
☐	Certidão de inteiro teor — histórico de 20 anos	OBRIGATÓRIO
1.2	A certidão deve contemplar os títulos registrados nos últimos 20 anos. Se a matrícula tiver menos de 20 anos, complementar com certidão da matrícula ou registro anterior que lhe deu origem. Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "e"	

Ficha do imóvel na Prefeitura de Sirinhaém

OBRIGATÓRI
O

NOVO v2.0

- 1.3** Verificar: (a) contribuinte deve ser o proprietário registral; (b) se houver construção averbada na matrícula ou na Prefeitura, exigir alvará de demolição; (c) metragem da ficha deve coincidir com a da matrícula.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "c", 1

Certidão negativa SPU — terreno de marinha

SITUACIONA
L

NOVO v2.0

- 1.4** Sirinhaém é município litorâneo. Verificar na matrícula se há indicação de terreno de marinha. Se a matrícula for silente, exigir certidão negativa de domínio da União emitida pela SPU dentro do prazo de validade expresse.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "a", 4; Lei 4.591/1964, art. 32, "b"

Imóvel de origem rural — CND INCRA + alteração de destinação

SITUACIONA
L

NOVO v2.0

- 1.5** Se o imóvel ainda estiver registrado como rural ou tiver origem rural: exigir CND de tributos federais rurais (ITR) e CND do INCRA. Verificar se já foi averbada a alteração de destinação de rural para urbano (art. 1.658 CNPE/PE); se não, exigir requerimento e certidão municipal de inclusão em zona urbana.

Base legal: CNPE/PE, arts. 1.459, III, "a", 1 e 1.658; Lei 4.591/1964, art. 32

Unificação ou desmembramento prévio

SITUACIONA
L

- 1.6** Se o empreendimento envolver mais de uma matrícula: unificação obrigatória antes do registro (art. 1.466 CNPE/PE). Se ocupar parte do imóvel: desmembramento prévio. Desde a Lei 14.382/2022 (art. 32, § 15) esses atos podem ser praticados em ato único com o registro do memorial.

Base legal: CNPE/PE, arts. 1.466 e 1.459, § 12; Lei 14.382/2022, art. 32, § 15

Inexistência de impedimento legal

OBRIGATÓRI
O

- 1.7** Conferir: tombamento impeditivo; APP incompatível; usufruto vitalício; fideicomisso; cláusula de inalienabilidade; decisão judicial restritiva.

Base legal: CC, arts. 1.228 e ss.; Lei 4.591/1964, art. 32

Obs.: _____

2. DOCUMENTOS DO INCORPORADOR E DO PROPRIETÁRIO

Arts. 29 e 31 da Lei 4.591/1964 — CNPE/PE, art. 1.459, I

	Memorial e requerimento — qualificação completa (Provimento CNJ 67/2019)	OBRIGATÓRI O
2.1	Requerimento com qualificação completa do incorporador e do proprietário (quando distintos — art. 31, § 1.º). Deve conter: descrição do imóvel conforme a matrícula; caracterização do prédio; caracterização das unidades (área privativa, área comum e fração ideal); áreas de uso comum. Se PF casado: requerimento assinado também pelo cônjuge, com firma reconhecida. Se PJ: instruir com contrato social registrado + certidão atualizada dos atos constitutivos (para verificar capacidade dos signatários). <i>Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, I, "a" e "b"; Provimento CNJ 67/2019</i>	
2.2	Documentos pessoais — pessoa física RG e CPF (originais ou cópias autenticadas). Se casado: certidão de casamento atualizada, indicando regime de bens. Requerimento assinado pelo cônjuge com firma reconhecida ou assinatura digital válida (quando protocolo via ONR). <i>Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, I, "a"</i>	SITUACIONAL
2.3	Documentos da pessoa jurídica Contrato social/estatuto consolidado + última alteração registrada na Junta Comercial ou RCPJ. Certidão Simplificada da JUCEPE (máx. 60 dias). CNPJ. Verificar cláusula autorizando incorporações e poderes dos signatários. <i>Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, I, "b"; CC, art. 47</i>	SITUACIONAL
2.4	Procuração pública — incorporador por mandato Quando o incorporador não for o proprietário do terreno (art. 31): instrumento público com poderes especiais e expressos para incorporar, registrar e alienar frações ideais. Quando o construtor for o incorporador mas não o proprietário: certidão do instrumento público de mandato outorgando poderes de alienação. <i>Base legal: Lei 4.591/1964, arts. 29, 31 e 32, "m"; CNPE/PE, art. 1.459, XI</i>	SITUACIONAL

Obs.: _____

3. CERTIDÕES NEGATIVAS — IMÓVEL, PROPRIETÁRIO E INCORPORADOR

CNPE/PE, art. 1.459, III — Lei 4.591/1964, art. 32, "b"

■ Prazos de validade das certidões — art. 1.459, §§ 3.º a 7.º

- Certidões em geral: 90 dias (salvo prazo expresso no documento).
- Certidões fiscais: validade por exercício fiscal.
- Certidões forenses: últimos 10 anos, processos físicos E eletrônicos.
- Certidões de protesto: últimos 5 anos.
- Se válidas na prenotação, não se exige atualização mesmo com decurso do prazo (§ 7.º).
- Certidão positiva do distribuidor deve ser complementada com certidão esclarecedora do juízo ou peças do processo (§ 5.º).

3A — CERTIDÕES FEDERAIS

 CND Conjunta — Tributos Federais e Dívida Ativa da União (RFB/PGFN)	OBRIGATÓRI O	NOVO v2.0
3.1 Certidão conjunta emitida pela Receita Federal e pela PGFN, em nome do proprietário do terreno e do incorporador (quando distintos). Emitida em: https://solucoes.receita.fazenda.gov.br <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, III, "a", 1; Lei 4.591/1964, art. 32, "b"		
 Certidão de Débitos Trabalhistas — CNDT (TST)	SITUACIONA L	NOVO v2.0
3.2 Exigida quando o incorporador ou proprietário for pessoa jurídica ou equiparada. Emitida em: https://www.tst.jus.br/certidao1 <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, III, "a", 2		
 Certidão da Justiça Federal — cível e criminal (pessoa física)	SITUACIONA L	NOVO v2.0
3.3 Exigida para pessoa física. Abrange 1.º grau, TRF5, Juizados Especiais Federais e Executivos Fiscais. Emitir na comarca de Sirinhaém/Pernambuco e no domicílio do requerente se diferente. <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, III, "a", 3		
 CND SPU — Terreno de marinha (quando aplicável)	SITUACIONA L	
3.4 Ver item 1.4. Emitida pela Delegacia do Patrimônio da União de Pernambuco. <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, III, "a", 4		
 CND INSS — Contribuições previdenciárias	SITUACIONA L	
3.5 Quando o incorporador ou proprietário for responsável pela arrecadação de contribuições previdenciárias (empregador). PJ ou equiparada. <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, III, "d"; Lei 8.212/1991, art. 47		

3B — CERTIDÕES ESTADUAIS

 CND Fazenda Estadual — SEFAZ-PE	OBRIGATÓRI O	NOVO v2.0
3.6 Certidão de regularidade fiscal estadual do domicílio do incorporador e do Estado de Pernambuco. Emitida em: https://efisco.sefaz.pe.gov.br <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, III, "b", 1		
 Certidão da Justiça Estadual — cível, execuções e criminal (PF)	OBRIGATÓRI O	
3.7 Para pessoa física: certidão do TJPE abrangendo 1.º e 2.º graus, PJe cível e criminal, Juizados Especiais, Execuções Fiscais, Acidentes do Trabalho, Falência, Tutela e Curatela. Prazo: 10 anos. Emitir na comarca de Sirinhaém e no domicílio do requerente. Criminal da PJ: refere-se aos representantes legais (dispensada para sócios não administradores — art. 1.460 CNPE/PE). <i>Base legal:</i> CNPE/PE, arts. 1.459, III, "b", 2 e 1.460; 1.461		

Certidão Negativa de Débitos do Corpo de Bombeiros — TPEI**OBRIGATÓRI
O****NOVO v2.0**

- 3.8** Certidão negativa de débitos do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco vinculada ao imóvel. Alternativamente: declaração do incorporador com firma reconhecida declarando ausência de débitos de TPEI, assumindo responsabilidade sobre eventuais débitos existentes.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "b", 2 (certidões estaduais)

Certidões criminais — TSE e STM (pessoa física)**SITUACIONA
L****NOVO v2.0**

- 3.9** Certidão de crimes eleitorais (TSE): <https://www.tse.jus.br> Certidão do STM (Justiça Militar): <https://www.stm.jus.br> Exigidas para o incorporador e proprietário pessoa física.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "b", 2

3C — CERTIDÕES MUNICIPAIS**Certidão negativa de IPTU — imóvel objeto da incorporação****OBRIGATÓRI
O**

- 3.10** Expedida pela Prefeitura de Sirinhaém, vinculada especificamente ao imóvel objeto do memorial. Verificar prazo de validade expresso no documento.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "c", 1; Lei 4.591/1964, art. 32, "b"

Certidão de débitos imobiliários no domicílio do incorporador**SITUACIONA
L****NOVO v2.0**

- 3.11** Além do IPTU do imóvel, exigir certidão de débitos imobiliários municipais no domicílio do incorporador (quando domicílio diferente de Sirinhaém).

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "c", 1

Certidão de tributos diversos — Prefeitura de Sirinhaém**OBRIGATÓRI
O**

- 3.12** Certidão abrangendo outros tributos municipais incidentes sobre o imóvel e sobre o incorporador (taxas de serviços, contribuição de melhoria etc.).

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, III, "c", 2

3D — CERTIDÕES DE PROTESTO**Certidão negativa de protesto — 5 anos****OBRIGATÓRI
O**

- 3.13** Exigir certidão dos Tabelionatos de Protesto: (a) da comarca de Sirinhaém; (b) do domicílio do proprietário; (c) do domicílio do incorporador (quando distintos). Prazo de abrangência: 5 anos (art. 1.459, § 4.º). Prazo de validade da certidão: 90 dias (salvo prazo expresso).

Base legal: CNPE/PE, arts. 1.459, III, "f" e § 4.º; 1.461

Obs.: _____

4. DOCUMENTOS DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO

CNPE/PE, art. 1.459, II e IV a XV — Lei 4.591/1964, art. 32, "a" a "p"

- Título de propriedade do terreno registrado** **OBRIGATÓRI O**
- 4.1** Escritura ou título translativo devidamente registrado. Se for promessa de C&V, cessão ou permuta: deve ser irrevogável e irretratável, conter cláusula de imissão na posse e consentimento para demolição e construção, sem estipulações impeditivas de alienação em frações ideais.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 32, "a"; CNPE/PE, art. 1.459, II

- Declaração de que o imóvel está desocupado** **OBRIGATÓRI O** **NOVO v2.0**
- 4.2** Declaração assinada pelo representante legal do incorporador/proprietário, com firma reconhecida (ou assinatura digital válida se protocolo via ONR), declarando expressamente que o imóvel está desocupado.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 38; CNPE/PE, art. 1.459

- Alvará de construção aprovado pela Prefeitura de Sirinhaém** **OBRIGATÓRI O**
- 4.3** Original ou cópia autenticada. Verificar prazo de validade conforme a legislação municipal. Deve corresponder ao projeto que acompanha o memorial.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 32, "d"; CNPE/PE, art. 1.459, IV

- Plantas aprovadas com assinaturas e firmas reconhecidas** **OBRIGATÓRI O**
- 4.4** Originais ou cópias autenticadas das plantas, acompanhadas da licença de construção. Devem constar assinaturas do proprietário, do incorporador e do responsável técnico, com firmas reconhecidas (ou assinatura digital via ONR). Observar prazo de validade conforme legislação municipal.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, IV

- Licença de Instalação — CPRH (licenciamento ambiental)** **SITUACIONAL** **NOVO v2.0**
- 4.5** Quando o empreendimento estiver sujeito a licenciamento ambiental estadual: Licença de Instalação emitida pela CPRH (Agência Estadual de Meio Ambiente). Sirinhaém está em Área de Proteção Ambiental (APA de Guadalupe) — verificar exigibilidade em cada caso.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, IV; Lei Estadual PE 14.249/2010

- Cálculo das áreas — NBR 12721** **OBRIGATÓRI O**
- 4.6** Discriminar: área global, áreas das partes comuns e, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída. Assinado pelo responsável técnico.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 32, "e"; CNPE/PE, art. 1.459, V

- Memorial descritivo das especificações — Quadros I a VIII ABNT NBR 12721** **OBRIGATÓRI O**
- 4.7** Descreve todo o edifício: terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, materiais e acabamentos. Todos os quadros assinados pelo proprietário/incorporador e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas ou assinatura digital. Quadros III e IVA: atualizar índice para o mês do pedido de registro.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 32, "g"; CNPE/PE, art. 1.459, VI

	Avaliação do custo global da obra — atualizada à data do arquivamento	OBRIGATÓRI O
4.8	Calculada conforme art. 53, III, da Lei 4.591/1964, com base nos custos unitários do art. 54. Discriminar também o custo por unidade. Autenticada pelo profissional responsável pela obra. <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, arts. 32, "h" e 53; CNPE/PE, art. 1.459, VII	
	Instrumento de divisão em frações ideais autônomas	OBRIGATÓRI O
4.9	Instrumento público discriminando as frações ideais, com descrição, caracterização e destinação das futuras unidades e partes comuns. (Redação dada pelo Provimento CGJ nº 12/2023). <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, VIII	
	Minuta da convenção de condomínio	OBRIGATÓRI O
4.10	Minuta que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns. Assinada pelo proprietário/incorporador com firma reconhecida ou assinatura digital via ONR. (Redação dada pelo Provimento CGJ nº 12/2023). <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, art. 32, "j"; CNPE/PE, art. 1.459, IX; CC, art. 1.334	
	Declaração sobre pagamento do terreno em unidades (permuta)	SITUACIONA L
	NOVO v2.0	
4.11	Quando o terreno for adquirido com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas: declaração com firma reconhecida definindo a quota-parte do preço correspondente a cada unidade, expressa em m². <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, art. 32, "l" e art. 39, II; CNPE/PE, art. 1.459, X	
	Declaração sobre o prazo de carência	OBRIGATÓRI O
4.12	Declaração expressa com firma reconhecida fixando se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência (máx. 180 dias — art. 34). Deve mencionar expressamente a existência ou ausência do prazo. <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, arts. 32, "n" e 34; CNPE/PE, art. 1.459, XII	
	Declaração sobre vagas de garagem — com plantas elucidativas	SITUACIONA L
	NOVO v2.0	
4.13	Declaração com firma reconhecida informando: número de veículos que a garagem comporta; localização das vagas; se as vagas/garagens/boxes estão ou não vinculados às unidades autônomas. Acompanhar de plantas elucidativas. <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, art. 32, "p"; CNPE/PE, art. 1.459, XIII	
	Declaração sobre o regime de construção	OBRIGATÓRI O
4.14	Declaração com firma reconhecida indicando se a construção será por: (a) empreitada a preço fixo; (b) empreitada a preço reajustável; (c) administração / preço de custo (arts. 55 e ss. da Lei 4.591/1964). <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, arts. 32, "o" e 55 a 64; CNPE/PE, art. 1.459	

ART e RRT dos responsáveis técnicos**OBRIGATÓRI
O**

- 4.15** Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (CAU) dos projetos e dos Quadros ABNT. Assinados pelo responsável técnico e pela incorporadora, com firmas reconhecidas.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459, XV; Lei 6.496/1977; Lei 12.378/2010, art. 45

Declaração de ciência — prazo de 180 dias para concretização**OBRIGATÓRI
O****NOVO v2.0**

- 4.16** Declaração com firma reconhecida do incorporador de que tomou ciência da obrigação de averbar a concretização da incorporação no prazo de 180 dias após o registro (art. 1.459 CNPE/PE). Se as obras já tiverem iniciado, pode requerer a averbação da concretização imediatamente após o registro, apresentando os documentos do art. 1.456 do CNPE/PE.

Base legal: CNPE/PE, art. 1.459; Lei 4.591/1964, art. 44

Obs.: _____

5. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (SE REQUERIDO)

Arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964 — CNPE/PE, art. 1.459, f e art. 1.506

■ Quando aplicar este bloco

Verificar somente quando o incorporador requerer expressamente a afetação, ou quando o financiamento bancário exigir (ex.: Caixa Econômica Federal — CMN 4.909/2021). A afetação é facultativa pela lei (art. 31-B), mas irrevogável após constituída.

Requerimento de averbação do patrimônio de afetação**OBRIGATÓRI
O**

- 5.1** Requerimento assinado pelo incorporador com firma reconhecida (ou assinatura digital via ONR), solicitando a averbação do Termo de Afetação na matrícula. A averbação constitui o patrimônio separado e produz efeitos erga omnes.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 31-B; CNPE/PE, art. 1.506

Termo de afetação assinado pelo incorporador**OBRIGATÓRI
O**

- 5.2** Declaração do incorporador afetando o terreno e as acessões à incorporação. Deve identificar expressamente a incorporação a que se refere.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 31-B

CNPJ exclusivo da incorporação (para adesão ao RET)**SITUACIONAL**

- 5.3** Se o incorporador pretende aderir ao RET (Lei 10.931/2004): apresentar CNPJ próprio da incorporação. A opção pelo RET é irrevogável após efetuada.

Base legal: Lei 10.931/2004, arts. 1.º a 10; Instrução Normativa RFB

**Declaração de abertura de conta bancária exclusiva****SITUACIONAL****5.4**

Comprovante de abertura de conta bancária exclusiva para movimentação dos recursos da incorporação afetada (art. 31-D, VI).

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 31-D, VI

Obs.: _____

6. INCORPORAÇÃO DE CASAS ISOLADAS OU GEMINADAS

Art. 68 da Lei 4.591/1964 — redação da Lei 14.382/2022

■ Atenção — Novidade da Lei 14.382/2022

A partir da Lei 14.382/2022, a venda de lotes em loteamento ou desmembramento VINCULADA À CONSTRUÇÃO de casas isoladas ou geminadas configura incorporação imobiliária e exige registro do Memorial. O loteador que oferecer "casas prontas" junto aos lotes é incorporador. Verificar este bloco quando se tratar desse tipo de empreendimento.

**Aprovação do loteamento ou desmembramento****OBRIGATÓRIO****6.1**

Certidão ou cópia da aprovação municipal do loteamento/desmembramento ao qual os lotes estão vinculados. Verificar se o registro já foi feito neste RI.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 68; Lei 6.766/1979

**Projeto-padrão da casa — aprovação municipal****OBRIGATÓRIO****6.2**

Projeto arquitetônico aprovado para cada tipo de casa a ser construída, com aprovação da Prefeitura de Sirinhaém.

Base legal: Lei 4.591/1964, arts. 68 e 32, "d"

**Memorial descritivo das casas + ART/RRT****OBRIGATÓRIO****6.3**

Especificações de materiais, acabamentos e padrão construtivo de cada tipo de casa, com ART/RRT do responsável técnico.

Base legal: Lei 4.591/1964, arts. 68 e 32, "g"

**Relação dos lotes vinculados à construção****OBRIGATÓRIO****6.4**

Lista de todos os lotes cujas vendas estão vinculadas à promessa de construção, com matrícula, área e confrontações de cada lote.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 68

Obs.: _____

7. CONTRATO-PADRÃO E PUBLICIDADE

Lei 4.591/1964, arts. 32, § 1.º, 43, 43-A e 67, §§ 3.º e 4.º



Contrato-padrão (facultativo — art. 67, §§ 3.º e 4.º)

SITUACIONAL

7.1

O incorporador pode arquivar o contrato-padrão no RI. Se arquivado, vincula juridicamente o incorporador ao seu conteúdo. Verificar se contém: prazo de carência, regime de construção, prazo de entrega e cláusula de tolerância (art. 43-A). CNPE/PE, art. 1.459, XIV: apresentação facultativa.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 67, §§ 3.º e 4.º; CNPE/PE, art. 1.459, XIV



Cláusula de prazo de tolerância — art. 43-A

SITUACIONAL

7.2

Se houver prazo de tolerância para entrega (máx. 180 dias), deve constar expressamente do contrato e do memorial. Verificar cláusula de multa por atraso além do prazo de tolerância.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 43-A

Obs.: _____

8. FINANCIAMENTO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O TERRENO

Lei 9.514/1997 — verificar quando o terreno tiver ônus real



Verificar gravame na matrícula

OBRIGATORIO

8.1

Conferir se há hipoteca ou alienação fiduciária (AF) constituída sobre o terreno. Se houver AF em favor de banco: o credor fiduciário deve anuir expressamente à incorporação ou a AF deve ser quitada antes.

Base legal: Lei 9.514/1997, art. 22; Lei 4.591/1964, art. 32, "b"



Anuência do credor com garantia real

SITUACIONAL

8.2

Declaração da instituição financeira credora autorizando expressamente o registro da incorporação sobre o terreno gravado.

Base legal: Lei 4.591/1964, art. 32, § 5.º



Verificação de sub-rogação de garantias nas unidades

SITUACIONAL

8.3

Se a AF sobre o terreno prosseguirá nas unidades após o registro: verificar se o contrato prevê sub-rogação e os termos de liberação de cada unidade ao adquirente.

Base legal: Lei 9.514/1997, art. 22, § 1.º

Obs.: _____

9. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL — PROCEDIMENTO INTERNO

LRP + Lei 4.591/1964, arts. 32 e 33 — CNPE/PE, arts. 1.460 a 1.467

	Prenotação no Livro n.º 1 — Protocolo	OBRIGATÓRI O	
9.1	Registrar no Protocolo com número de ordem, data e hora. A prenotação garante prioridade e produz efeitos a partir do ingresso. <i>Base legal:</i> LRP, arts. 182-189; Lei 4.591/1964, art. 32		
	Autuação do processo	OBRIGATÓRI O	NOVO v2.0
9.2	O requerimento e todos os documentos deverão ser autuados em processo para arquivamento no cartório (art. 1.463 CNPE/PE). <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.463		
	Qualificação no prazo de 10 dias úteis	OBRIGATÓRI O	
9.3	O Oficial tem 10 dias úteis da prenotação para praticar o ato ou formular exigências. Após cumprimento das exigências: novo prazo de 10 dias úteis. O prazo do incorporador para sanar é de 60 dias. <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, art. 32, § 6.º; CNPE/PE, art. 1.460		
	Certidões positivas — consignação no ato sem avaliação	OBRIGATÓRI O	NOVO v2.0
9.4	Se houver certidões positivas fiscais, de protesto ou de ações judiciais, o Oficial consignará sua existência no ato do registro, SEM avaliar relevância ou impacto. Não constará o número dos processos no registro (art. 1.464 CNPE/PE). O quantitativo fica no memorial arquivado. <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.464		
	Incorporação parcial — averbação nas matrículas excluídas	SITUACIONA L	NOVO v2.0
9.5	Na incorporação parcial (art. 1.459, § 8.º): averbar nas matrículas das unidades NÃO incluídas a informação clara de que não fazem parte da incorporação. Eventual transação das unidades excluídas dependerá de prévia averbação de conclusão da obra (art. 1.459, § 9.º CNPE/PE). <i>Base legal:</i> CNPE/PE, art. 1.459, §§ 8.º e 9.º		
	Registro do Memorial no Livro n.º 3 — Registro Auxiliar	OBRIGATÓRI O	
9.6	Praticar com: número de ordem, data, nome do incorporador, descrição do empreendimento, número de unidades e referência à matrícula. O registro e a instituição do condomínio especial sobre frações ideais constituem ato registral único (art. 1.459, § 12 CNPE/PE). <i>Base legal:</i> LRP, art. 178, II; Lei 4.591/1964, art. 32; CNPE/PE, arts. 1.461 e 1.459, § 12		

	Abertura de matrículas das unidades autônomas	OBRIGATÓRI O
9.7	Abrir matrícula individualizada para cada unidade (apartamento, sala, vaga etc.), com os dados do art. 176 da LRP: área privativa, área comum proporcional, fração ideal, localização e confrontações. Concomitantemente ao registro do Memorial, averbar nas matrículas das unidades (art. 1.465 CNPE/PE). <i>Base legal:</i> LRP, arts. 176 e 237-A; CNPE/PE, arts. 1.462 e 1.465	
	Averbação do registro na matrícula do terreno	OBRIGATÓRI O
9.8	Averbar o ato na matrícula do terreno, consignando: número do registro auxiliar, data, quantidade de unidades abertas e seus números de matrícula. <i>Base legal:</i> LRP, art. 167, II, 17; CNPE/PE, art. 1.461	
	Controle da validade do registro — 180 dias (art. 33)	SITUACIONA L
9.9	O registro tem validade de 180 dias. Pode ser revalidado por mais 180 dias mediante atualização dos documentos. Após o segundo prazo sem início de vendas, o registro caduca e a incorporação deve ser refeita. <i>Base legal:</i> Lei 4.591/1964, art. 33	

Obs.: _____

10. EMOLUMENTOS, DECISÃO FINAL E ENTREGA

Tabela Estadual de Pernambuco — Lei 10.169/2000

	Cálculo dos emolumentos	OBRIGATÓRI O
10.1	Calcular conforme a Tabela Estadual/PE: (a) registro do Memorial no Livro 3; (b) abertura de matrícula para cada unidade autônoma; (c) averbação na matrícula do terreno; (d) se ato único (Lei 14.382/2022, § 15): emolumento único. Emitir guia discriminada. <i>Base legal:</i> Lei Estadual PE de Custas; CNPE/PE, arts. 1.461-1.462	
	Comprovante de pagamento dos emolumentos	OBRIGATÓRI O
10.2	Verificar recolhimento antes da prática do ato. Guardar no processo. Emitir recibo ao requerente. <i>Base legal:</i> Lei 10.169/2000	
	Certidão do registro para o incorporador	OBRIGATÓRI O
10.3	Emitir certidão do Memorial registrado, com indicação de todos os números de matrículas das unidades autônomas abertas. <i>Base legal:</i> LRP, arts. 16-19	

Arquivamento do processo

10.4

Arquivar o processo completo (requerimento + documentos + comprovante de pagamento) com numeração sequencial e lançamento no Protocolo.

Base legal: LRP; CNPE/PE, art. 1.463

OBRIGATÓRI
O

11. DECISÃO DO OFICIAL

Conclusão da qualificação registral

DECISÃO	DATA	RUBRICA
■ REGISTRO REALIZADO — sem exigências		
■ EXIGÊNCIA FORMULADA — nota n.º _____		
■ SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA — encaminhado à CGJ		
■ RECUSA DO REGISTRO — motivo: _____		

OBSERVAÇÕES GERAIS DO OFICIAL:

Responsável pela Análise / Data

Márcio Gonzalez Leite Tabelião e Registrador —
Sirinhaém/PE

Checklist v2.0 elaborado por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém/PE. Fundamentado na Lei n.º 4.591/1964 (com alterações das Leis n.º 10.931/2004 e 14.382/2022), no Código Civil, na Lei n.º 6.015/1973, no Código de Normas do TJPE (Provimento n.º 22/2023, arts. 1.459 a 1.467) e nos Provimentos do CNJ.