

ORIGINAL

**Serviço Notarial e Registral**  
**1º Ofício - Volta Redonda/RJ**

**ILMO. SR. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
**VOLTA REDONDA - RJ**

Trata-se apenas de um modelo, devendo ser adaptado ao caso concreto.

### **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**

Objetiva a incorporadora a efetivação da construção, sob o regime de incorporação, de um condomínio residencial de XX (indicar o número) de apartamentos residenciais, com a denominação indicar, se quiser, o nome do condomínio, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Federal n.º 55.815, de 08 de março de 1965, e demais disposições aplicáveis, declarando:

#### **1. DENOMINAÇÃO E SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento, objeto da presente incorporação, denomina-se XX (indicar, se quiser, nome do condomínio), e está situado à XX (indicar endereço completo de localização do imóvel sobre o qual recairá a incorporação).

O projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Volta Redonda através do processo n.º XX (indicar o número do processo que deu ensejo à aprovação), a partir do qual foi obtida a licença de obras n.º XX (indicar o n.º do alvará de licença de obras).

#### **2. PROPRIETÁRIOS**

Indicar os nomes dos proprietários do terreno, acompanhado de qualificação completa (nacionalidade, profissão, n.º identidade ou n.º CNPJ, se for PJ, órgão expedidor, n.º de inscrição no CPF e domicílio), inclusive do cônjuge.

ATENÇÃO!

Caso o incorporador não seja o proprietário do terreno, necessário indicar o título sobre qual promove a incorporação (Ex.: promessa irrevogável e irretratável de compra e venda), e qualificá-lo.

**XXXXXXXXXX**, nacionalidade, profissão, portador do documento de identidade n.º XXXX, expedido pelo XXX, inscrito no CPF sob o n.º XXXXX, e sua esposa, **XXXXXXXXXX**, nacionalidade, profissão, portadora do documento de identidade n.º XXXXXX, expedida pelo XXXX, inscrita no CPF sob o n.º XXXXXXXX, casados pelo regime da XXXXX, conforme certidão de casamento registrado sob o n.º XXXXXX, às fls. XX, do livro XX, em XXXX, junto ao Serviço de Registro Civil de Pessoas Naturais de XXX, residentes e domiciliados à XXXXX, bairro XXX, cidade – Estado.

Se o título que serve de base para a incorporação imobiliária for promessa de compra e venda:

Os proprietários prometeram a venda, em caráter irrevogável e irretratável, a XXXXXX, por intermédio da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda (ou contrato) lavrada aos XX dias de XXX de XXXX pelo Serviço Notarial do XX Ofício da Comarca de XXXX – Ato XX, Livro XXX, fls. XX -, a qual foi devidamente registrada sob o n.º XX à margem da matrícula do imóvel no Serviço Registral do 1º Ofício da Comarca de Volta Redonda – ficha XX, do Livro 02, matrícula n.º XXX.

### **3. DA INCORPORADORA**

Qualificação do incorporador, com a indicação e qualificação de seu respectivo administrador.

**XXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o n.º XXXX, com sede e foro na cidade de (...), indicar endereço.

Na qualidade de promitente compradora e incorporadora, neste ato representada pelo seu sócio administrador XXXXXX - nacionalidade, estado civil, profissão, portador da carteira de identidade n.º XXXX, órgão expedidor, inscrito no CPF sob o n.º XXXX, domicílio, vem noticiar a V. Exa. que vai promover no (indicar o imóvel sobre o qual recairá a incorporação), um empreendimento imobiliário, sob o regime de incorporação, constituído de unidades residenciais autônomas, nos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Federal n.º 55.815, de 08 de março de 1965, e demais disposições aplicáveis.

#### **4. TÍTULOS AQUISITIVOS DOS PROPRIETÁRIOS E DA INCORPORADORA**

Indicar os títulos que dão lastro à incorporação; isto é, que conferem legitimidade à incorporadora.

Se o incorporador for o próprio proprietário, basta indicar o título que deu azo ao registro da propriedade em seu nome.

i. Escritura Pública de Compra e Venda (R.XX/XXX, XX/XX/XXXX), lavrada às folhas XXX, do Livro XXX, ato n.º XX, do Serviço Notarial do XX Ofício de XXXX, em XX/XX/XXXX; e

Se for promessa:

ii. Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda (ou contrato) lavrada aos XX dias de XXXX de XXXX pelo Serviço Notarial do XXº Ofício da Comarca de XXXXXXXX – Ato XX, Livro XX, fls. XX -, a qual foi devidamente registrada sob o n.º R-XX no Serviço Registral do 1º Ofício da Comarca de Volta Redonda – ficha XX, do Livro 02, matrícula n.º XXX.

#### **5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Identificar do imóvel, acompanhado da descrição das medidas e confrontações.

O imóvel onde será efetivada a incorporação está matriculado sob o n.º XXX, às fls. XXX, no Livro XX do Serviço de Registro de Imóveis do (X) Ofício da Comarca de (XXXXX), possuindo as seguintes medidas e confrontações:

*“Uma área de XXm<sup>2</sup>, que mede XXm de frente, confrontando com (...) XX; à direita mede XXm confrontando com terrenos de (...); à esquerda mede XXm, confrontando com XX; e nos fundos mede XXm, confrontando com XX, estando inscrito na municipalidade sob o n.º XXXXX”.*

### **5.1 HISTÓRICO VINTENÁRIO**

O histórico não se restringe à apresentação da certidão vintenária, mas deve, isto sim, vir acompanhado desta certidão. Significa dizer, na prática, que a incorporadora deverá fazer a descrição do histórico vintenário, de maneira clara, a fim de que os eventuais interessados possam dele deduzir as informações essenciais acerca do histórico da propriedade sobre a qual recairá a incorporação.

Vale citar, a título de exemplo, o entendimento do Prof. Melhim Namem Chalhub<sup>1</sup>: “A elaboração desse documento se baseia nas certidões expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis sobre a propriedade, discorrendo sobre a filiação dominial do imóvel nos vinte anos anteriores, com a indicação dos nomes de vendedores e compradores, título e data da transmissão, bem como os respectivos registros”.

No mesmo sentido, vale transcrever as lições de Francisco Arnaldo Schmidt<sup>2</sup>: “(...) De posse da certidão vintenária, deve o incorporador redigir um histórico da situação atual da propriedade retroagindo até completar 20 anos, indicando nome de vendedores e compradores, título

<sup>1</sup> CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária – 3º ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. p. 49.

<sup>2</sup> Schmidt, Francisco Arnaldo. Incorporação imobiliária. 2ª ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2006. p. 56.

**Serviço Notarial e Registral**  
**1º Ofício – volta redonda/RJ**

e data da transmissão, bem como os respectivos registros, embora esses dados constem na certidão vintenária”.

Com vistas a facilitar a visualização, pode ser utilizado o seguinte quadro – antes da descrição:

<u>Título e dt. de transmissão</u>	<u>Vendedor</u>	<u>Comprador</u>	<u>Nº Registro</u>

Segue exemplo de descrição do histórico:

Os promitentes vendedores, XXXXXXXX e sua mulher XXXXXXXXXXXX adquirem o imóvel por XXXXXX (R.XX/XXX, XX/XX/XXXX) realizada com XXXXXXXXXXXX, por intermédio da Escritura Pública de XXXX de Imóveis, lavrada às folhas XXX, do Livro XXX, ato nº XX, do Serviço Notarial do XXº Ofício de XXXXX, em XX/XX/XXXX. Em XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXX **adquire o imóvel (R.XX/XXX, XX/XX/XXXX) de XXXXXXXXXXXX** por intermédio da Escritura de XXXXX lavrada às folhas XXX, do Livro XX, ato XX, do Serviço Notarial do Xº Ofício da Comarca de XXXXXX. Na época, chamava-se XXXXXXXXXXXX e era casada com XXXXXXXXXXXX, posteriormente divorciando-se consensualmente em XX/XX/XXXX (AV.XX/XXX, XX/XX/XXXX), conforme sentença proferida pelo Dr. XXXXXXXXXXXX, Juiz de Direito da XX Vara de Família da Comarca de XXXXXXXX. Em XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXX recebeu o imóvel em doação (R.XX/XXX, XX/XX/XXXX) de XXXXXXXXXXXX, que reservou para si o usufruto vitalício deste imóvel, por intermédio da Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício, lavrada às folhas XXX, do Livro XXX, ato nº XX, do Serviço Notarial do 1º Ofício da Comarca de XXXXXX (R.XX/XXX). Em XX/XX/XXXX (AV.XX/XXX, XX/XX/XXXX), é consolidada a

**Serviço Notarial e Registral**  
**1º Ofício – volta redonda/RJ**

propriedade do imóvel em favor de XXXXXXXXXXXX após apresentação da Certidão de Óbito do Livro XXX, folhas XX, sob o nº XXX, do Serviço de Registro Civil da 1ª Circunscrição da Comarca de XXXXXX, em XX/XX/XXXX de XXXXXXXXXXXXXXXX. Em XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX comprou (R.X/XXX, XX/XX/XXXX) de XXXXXXXXXXXX e sua mulher XXXXXXXXXXXX por intermédio da Escritura de XXXXXX, lavrada às folhas XXX, do Livro XX, nº XX, do Serviço Notarial do 1º Ofício da Comarca de XXXXXX, de XX/XX/XXXX. Em XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e sua mulher XXXXXXXXXXXX adquirem (R.X, XX/XX/XXXX) da XXXXXXXXXXXXXXXX por intermédio da Escritura de XXXXXXXXXXXX, lavrada às folhas XX do Livro XX, do Cartório do Xº Ofício da Comarca de XXXXXXXX.

## **6. REGIME DA INCORPORAÇÃO**

Há 03(três) regimes possíveis, a saber:

i. regime fechado:

Neste regime, o incorporador é promitente vendedor da unidade autônoma que vai produzir, ou que está produzindo, por sua conta e risco. Fundamental indicar, no contrato, a reajustabilidade do preço, em regime inflacionário, indicando o índice, forma e critérios de reajuste.

Nos termos do art. 41 da Lei n.º 4.591/64, deverá constar, de maneira expressa, referência ao preço da fração do terreno e ao da construção.

Em sendo adotado o regime fechado, adotar a seguinte redação: "A incorporação adotará o regime fechado, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei n.º 4.591/64, cujas parcelas serão reajustadas, mensalmente, com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) – observando-se, assim, o disposto no inc. V do art. 43 da Lei n.º 4.591/64".

ii. regime de empreitada; e

Arts. 55 a 57 da Lei n.º 4.591/64.

A empreitada pode ser a preço fixo ou a preço reajustável, devendo ser indicada a espécie adotada, de maneira expressa, no contrato. Em se tratando de empreitada a preço reajustável, em especial, deverá haver a indicação dos índices, forma e época de sua aplicação.

Em se tratando de empreitada a preço fixo, o custo é irremovível, ainda que aumentem os preços dos materiais e da mão-de-obra, conforme preceitua o art. 55, §1º da Lei n.º 4.591/64.

iii. regime de construção sob administração ou a preço de custo.

Arts. 58 a 62 da Lei n.º 4.591/64.

Neste caso, a construção será de responsabilidade dos proprietários. Francisco Arnaldo Schmidt, em sua obra, divide, com precisão, esta espécie em duas fases: "na primeira, enquanto ainda não reunido o grupo de condôminos custeadores das unidades, o incorporador é o centro de onde emanam as decisões e as providências. Ele é o dono do terreno ou se liga ao dono mediante um compromisso; escolhe o arquiteto, aprova o projeto, manda elaborar o memorial descritivo e o orçamento, registra a incorporação, escolhe corretores, promove publicidade, efetua as vendas. Exitoso o empreendimento pela reunião de interessados nas unidades futuras, porém, começa a segunda fase, caracterizada por uma transferência do poder decisório sobre as questões que envolvem a construção, à comunidade dos condôminos, que as deliberam em Assembleia e as executam através de sua Comissão de Representantes, passando o incorporador e o construtor a uma posição quase de mandatários dos contratantes, pois sua atuação passa a depender das decisões destes em questões cruciais como aprovação de orçamentos e cronogramas físico-financeiros, fixação de valores de custeio e de prazos de conclusão".

## **7. PROJETO DE CONSTRUÇÃO**

Em consonância com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal no processo nº XXX, tendo sido obtida a licença de obras nº XXX, será construído no local um grupamento residencial, constituído de:

<u>Pavimento (Pavto.)</u>	<u>Descrição</u>

#### 7.1. DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

##### 7.1.1. PARTES DE PROPRIEDADE COMUM OU DE CONDOMÍNIO

i. TÉRREO GERAL:

ii. 2º PAVTO

iii. 3º PAVTO

iii. 4º PAVTO

(...)

##### 7.1.2. PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

###### 7.1.2.1. AS FRAÇÕES IDEAIS:

A cada uma das unidades do empreendimento corresponderá a seguinte fração ideal de terreno e das partes comuns:

<b>QUADRO DE FRAÇÕES IDEAIS e ÁREAS</b>
---



Segue exemplo de redação para este caso, em especial:

(i) A cada uma das unidades do apto XX ao XX, XX ao XX e XX ao XX, caberá, indistintamente, o direito de uso de 01 (uma) vaga, medindo 2,5m x 5,00m, localizada em (...);  
e

(ii) Aos apartamentos XX, XX, XX e XX caberão, indistintamente, o direito de uso de 02 (duas) vagas, medindo 2,5m x 5,00m, localizada em (...).

ii. acessória; e

Neste caso, deverá ser indicada a área correspondente na coluna "c" – outras áreas privativas (acessórias) do quadro IV-B da NBR 12721:06 (com as alterações de 2007).

Sugere-se a adoção da seguinte redação: "as vagas de garagem numeradas de (...) a (...) estão situadas na área privativa acessória das unidades e serão vinculadas aos apartamentos da seguinte forma(...)"

iii. unidade autônoma.

Neste caso, a vaga será tratada como unidade e, portanto, deverá seguir os padrões de descrição próprios a tal categoria nos quadros da NBR 12721:06 (com as alterações de 2007).

#### **9. PRAZO DE CARÊNCIA - Art. 32, alínea "n" da Lei n.º 4.591/64**

Se tiver prazo de carência, segue sugestão de texto:

Fica fixado em 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do registro nessa Serventia Imobiliária do presente memorial, o prazo de carência para a efetivação da incorporação, observando-se as condições previstas abaixo:

Caso a INCORPORADORA não consiga, dentro do referido prazo, comercializar, no mínimo, XX% (por extenso) das unidades autônomas do grupamento projetado e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento, poderá ela desistir do empreendimento.

Na hipótese de tal desistência, a INCORPORADORA restituirá aos adquirentes as importâncias por eles pagas, acrescidas dos valores que se teriam adicionado a essas quantias se elas tivessem sido depositadas em caderneta de poupança comum de pessoa física.

## **10. DOCUMENTOS**

A Incorporadora junta ao presente memorial toda a documentação exigida pela lei, em especial pelos incisos do art. 32 da Lei n.º 4.591/64, com vistas ao regular exame e o necessário arquivamento nessa Serventia.

Os documentos, trazidos em anexo, foram assim organizados:

### **10.1 Do imóvel**

- i. Título de propriedade, escritura de permuta e escritura de promessa de compra e venda (Art. 32, alínea "a" da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 01;**
- ii. Certidão negativa municipal (Art. 32, alínea "b" da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 02;** e
- iii. Certidão de filiação vintenária com negativa de ônus e alienações (Art. 32, alínea "c" da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 03.**

**10.2 Dos promitentes vendedores** (em se tratando de promessa)

- i. Certidões dos distribuidores cíveis, criminais e trabalhistas, expedidas no local do domicílio dos promitentes vendedores – **Doc. 01**;
- ii. Certidões de protesto, expedida no local do domicílio dos promitentes vendedores – **Doc. 02**;
- iii. Certidão da Justiça Federal – **Doc. 03**; e
- iv. Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais (Art. 32, alínea “b” da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 04**.

**10.3 Da incorporadora:**

- i. Cópias autenticadas dos atos constitutivos da incorporadora e do CNPJ da incorporadora – **Doc. 01**;
- ii. Cópias autenticadas das Carteiras de Identidade e CPF’s dos sócios – **Doc. 02**;
- iii. Certidão simplificada da incorporadora obtida junto à JUCERJA – **Doc. 03**;
- iv. Certidões dos distribuidores cíveis, criminais e trabalhistas, expedidas no local da sede da sociedade empresária – **Doc. 04**;
- v. Certidões de protesto, expedida no local da sede da sociedade empresária – **Doc. 05**;
- vi. Certidão da Justiça Federal – **Doc. 06**;
- vii. Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais (Art. 32, alínea “b” da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 07**;

viii. Certidão negativa de débito para com a Previdência Social (Art. 32, alínea “f” da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 08**;

ix. Certidão negativa FGTS; - **Doc. 09**;

x. Certidão da Justiça do Trabalho; e – **Doc. 10**;

xi. Atestado de idoneidade financeira (Art. 32, alínea “o” da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 11**.

#### **10.4. Do empreendimento**

i. Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, acompanhados das respectivas plantas (Art. 32, alínea “d” da Lei n.º 4.591/64) – **Doc. 01**;

ii. Cálculo das áreas das edificações, sendo discriminado, além da global, a das partes comuns e indicado, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída (Art. 32, alínea “e” da Lei n.º 4.591/64) – *quadros I e II da NBR-12.721 da ABNT* – **Doc. 02**;

iii. Memorial descritivo das especificações das obras projetadas, em conformidade com o modelo a que se refere o inc. IV do art. 53 da Lei n.º 4.591/64 (Art. 32, alínea “g” da Lei n.º 4.591/64) – *quadros VI, VII e VIII da NBR-12.721 da ABNT* – **Doc. 03**;

iv. Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, sendo discriminado, também, o custo de construção de cada unidade, estando devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (Art. 32, alínea “g” da Lei n.º 4.591/64) – *quadros III e IV da NBR-12.721 da ABNT* – **Doc. 04**;

v. Discriminação das frações ideais de terreno, com a indicação das unidades autônomas a elas correspondentes (Art. 32, alínea "i" da Lei n.º 4.591/64) – *Doc. 05*;

vi. Minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação (Art. 32, alínea "j" da Lei n.º 4.591/64) – *Doc. 06*;

vii. Plantas elucidativas acerca do número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à sua guarda (Art. 32, alínea "p" da Lei n.º 4.591/64) – *Doc. 01*; e

viii. Informações gerais – *Doc. 07*.

### O PEDIDO

Para os efeitos legais, a **INCORPORADORA**, apresenta, em 02 (duas) vias, o presente memorial e solicita a V.Exa. que mande proceder ao seu registro nessa Serventia Registral, aí arquivando uma das vias e devolvendo a outra, devidamente autenticada, acompanhada da correspondente certidão do registro.

Volta Redonda, XX de XXXX de XXXX.

---

### **QUALIFICAR INCORPORADORA** (Reconhecer firma do sócio-administrador)

Se for promessa de compra e venda, qualificar promitente – inclusive cônjuge, se o promitente for casado.

---

Promitente vendedor  
(reconhecer firma)

---

Esposa  
(reconhecer firma)