



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 4.591/1964 (Lei de Condomínio e Incorporações): arts. 28 a 30 (definição e regularidade); art. 32 (documentos necessários ao registro); art. 32, §§ 1º-A e 15 (condomínio sobre frações ideais como efeito ope legis do registro); art. 33 (validade de 180 dias); art. 34 (carência); arts. 31-A a 31-F (patrimônio de afetação); arts. 67-A e 35-A (distrato e quadro-resumo, incluídos pela Lei 13.786/2018). **Lei nº 10.931/2004** (patrimônio de afetação). **Lei nº 13.786/2018** (distrato). **Lei nº 14.382/2022** (alterações que aperfeiçoaram o regime do condomínio sobre frações ideais). **Lei nº 6.015/1973 (LRP):** art. 167, I, "17" (registro das incorporações, instituições e convenções); art. 237-A (matrículas das unidades futuras); arts. 176 e 246. **Lei nº 10.406/2002 (Código Civil):** arts. 1.331 a 1.358 (condomínio edilício). **Lei nº 5.194/1966 e Lei nº 12.378/2010 (ART e RRT).** **Lei nº 8.212/1991:** arts. 47 e 48. **Instrução Normativa RFB nº 2.110/2022 e IN RFB nº 2.021/2021 (CNO).** **NBR 12.721/2006 (ABNT).** **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023,** com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: **arts. 1.109 a 1.131** (Capítulo XVII - Da Incorporação Imobiliária), em especial: arts. 1.109-1.110 (caracterização), 1.111 (autuação do processo e jogo de plantas), 1.112-1.113 (regularidade do registro e da pessoa jurídica), 1.114-1.115 (documentação), 1.116 (entes públicos), 1.117-1.122 (certidões), 1.123-1.126 (descrição, quadro de áreas e retificação), 1.127 (abertura antecipada de matrículas), 1.128 (validade e revalidação), 1.129 (patrimônio de afetação), 1.130-1.131 (averbação da construção e habite-se parcial); arts. 1.023 e 1.024 (saneamento prévio). **CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025:** arts. 440-AS a 440-AW (saneamento prévio). **Lei Estadual - Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA vigente.**

REQUISITOS

Item	Descrição	Sócios			
		1	2	3	4
1	Certidões Federais*:				
1.1	Tributos Federais - Receita Federal/Dívida Ativa da União (PGFN)				
1.2	Justiça do Trabalho - CNDT (Pessoa Jurídica ou Equiparada)				
1.3	Justiça Federal Cível				
1.4	Justiça Federal Criminal				
1.5	Quitação de Débitos Patrimoniais - SPU (Imóvel de Marinha/União)				
1.6	Certificado de Regularidade de FGTS (Pessoa Jurídica ou Equiparada)				
2	Certidões Estaduais*:				
2.1	Fazenda Estadual				
2.2	Justiça Estadual Cível				
2.3	Justiça Estadual - Execuções				
2.4	Justiça Estadual Criminal (Pessoa Física)				
3	Certidões Municipais*:				
3.1	Relativa ao Imóvel (IPTU)				
3.2	Relativa a Tributos Diversos				
4	Certidão Negativa de Débitos Previdenciários² (CND/RFB - Pessoa Jurídica ou Equiparada)				
5	Registro de Imóveis:				
5.1	Certidão Negativa de Ônus e Ações (vintenária)				
5.2	Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel (vintenário) ³				
6	Tabelionatos de Protesto de Títulos*:				



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

6.1	Certidão Negativa de Protesto de Títulos				
7	Pessoa Jurídica - Documentos Societários (art. 1.113 do CNP-BA)				
7.1	Contrato social/estatuto e alterações posteriores, ou consolidação, com a ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente				
7.2	Certidão Simplificada da Junta Comercial , emitida em prazo não superior a 30 (trinta) dias da protocolização da documentação				
7.3	Tratando-se de procurador: traslado da procuração com poderes específicos				
8	Documentos da Incorporação (art. 32 da Lei 4.591/1964; arts. 1.111 e 1.114 do CNP-BA)				
8.1	Projeto arquitetônico de construção (ou de urbanização, no condomínio de lotes) — jogo de plantas com as aprovações municipais (art. 1.111, §1º, do CNP-BA)				
8.2	Alvará de licença de construção ou instrumento similar expedido pela Prefeitura Municipal (art. 1.111, §1º, do CNP-BA)				
8.3	Planta dos espaços destinados à guarda de veículos , com indicação das vias internas de acesso às vagas (art. 1.124 do CNP-BA)				
8.4	Cálculo das áreas das edificações - Quadros I a VIII da NBR 12.721/2006 (ABNT)				
8.5	Memorial descritivo das especificações da obra projetada				
8.6	Avaliação do custo global da obra, com indicação do valor unitário base e da forma de cálculo (art. 32, "h", da Lei 4.591/1964)				
8.7	Discriminação das frações ideais de terreno correspondentes a cada unidade autônoma (art. 32, "i", da Lei 4.591/1964)				
8.8	Minuta da futura Convenção de Condomínio (art. 32, "j", da Lei 4.591/1964; arts. 1.333 e 1.334 do CC)				
8.9	Declaração expressa quanto ao prazo de carência para desistir do empreendimento (limite de 180 dias - art. 34 da Lei 4.591/1964)				
8.10	Declaração quanto ao número de veículos comportados no estacionamento e à vinculação ou não às unidades autônomas				
8.11	ART (CREA) ou RRT (CAU) do responsável técnico pelo projeto e pela obra (Lei 5.194/1966; Lei 12.378/2010)				
8.12	Declaração expressa de pleno conhecimento e responsabilidade pelo cumprimento das exigências do art. 32 da Lei 4.591/1964				
8.13	Contrato-padrão de promessa de venda das unidades, observando a Lei 13.786/2018 (quadro-resumo) - <i>quando for o caso</i>				
8.14	Correspondência entre a descrição/área do imóvel e a matrícula (art. 1.123 do CNP-BA) - havendo divergência, exigir-se-á retificação prévia				
8.15	Correspondência entre o quadro de áreas e o registro (art. 1.126 do CNP-BA) — não se admite quadro de áreas baseado em planta divergente da matrícula				

LEGENDA

¹ Certidões expedidas na **comarca da situação do imóvel** e, se distintas, nas **comarcas de domicílio** dos proprietários, alienantes do terreno (quando o incorporador for compromissário comprador), incorporador e seus representantes legais (art. 1.117 do CNP-BA).

² CND ou CPEND, expedida pela Receita Federal do Brasil (art. 47 da Lei 8.212/1991; IN RFB nº 2.110/2022).

³ Período de 20 (vinte) anos. Tratando-se de **imóvel matriculado há mais de 20 anos**, basta breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores (art. 1.125 do CNP-BA).

SEÇÃO ESPECIAL - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (OPCIONAL)

Sendo opção do incorporador submeter a incorporação ao **regime de patrimônio de afetação** (arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591/1964; art. 1.129 do CNP-BA), em que o terreno e as acessões objeto da incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador:



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

A.1	Termo de afetação , firmado pelo incorporador, com firma reconhecida, requerendo a respectiva averbação na matrícula da incorporação;
A.2	A averbação pode ser promovida pelo incorporador a qualquer momento, antes do registro da instituição de condomínio, independentemente da anuência de eventuais adquirentes ou da prévia estipulação no memorial de incorporação (art. 1.129 do CNP-BA);
A.3	A averbação é praticada na matrícula da incorporação já registrada (art. 31-B, <i>caput</i> , da Lei 4.591/1964).

OBSERVAÇÕES	
1.0	As certidões serão extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, nas comarcas de domicílio dos proprietários, alienantes do terreno (quando o incorporador for compromissário comprador), incorporador e seus representantes legais (art. 1.117 do CNP-BA).
2.0	Certidões válidas no momento da prenotação. Se as certidões estiverem válidas no momento da prenotação do requerimento, não se exigirá atualização em caso de decurso do prazo de validade (art. 1.121 do CNP-BA). Regra protetiva ao apresentante.
3.0	Certidão complementar de ações cíveis. Constando das certidões pessoais e reais a distribuição de ações cíveis , será exigida certidão complementar esclarecedora do seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua natureza, não tenha repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto da incorporação (art. 1.118 do CNP-BA). A certidão poderá ser substituída por cópia autenticada das peças mais importantes do processo ou, em processo eletrônico, pelo código de acesso.
4.0	Entes públicos. As incorporações requeridas pela União, Estados, Municípios e agências públicas de habitação ou semelhantes estão dispensadas das certidões negativas e da CND da Previdência relativa ao terreno (art. 1.116 do CNP-BA).
5.0	Abertura antecipada de matrículas. Antes de concluída a obra, podem ser abertas matrículas para as unidades autônomas , a pedido do incorporador ou em razão do registro de contratos, transportando-se os eventuais ônus existentes. Deverá constar averbação expressa de que se trata de obra projetada, em fase de incorporação, pendente de regularização por meio de averbação da construção e registro de instituição de condomínio quando finalizada (art. 1.127 do CNP-BA; art. 237-A da LRP).
6.0	Prazo de validade e revalidação do registro. O registro tem validade de 180 (cento e oitenta) dias . Considera-se a incorporação concretizada com a venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades, contratação da construção ou obtenção de financiamento à produção, durante o prazo de validade. Não havendo concretização, a revalidação por igual prazo depende da apresentação das certidões negativas indicadas no art. 1.128, §3º, do CNP-BA .
7.0	Patrimônio de afetação - momento. O patrimônio de afetação pode ser averbado pelo incorporador a qualquer momento, antes do registro da instituição de condomínio , sem necessidade de anuência de adquirentes ou de prévia estipulação no memorial (art. 1.129 do CNP-BA). Não é exigência do registro da incorporação.
8.0	Distrato - Lei 13.786/2018. O contrato-padrão e os contratos individuais com adquirentes devem observar as exigências da Lei 13.786/2018, incluindo o quadro-resumo obrigatório (art. 35-A da Lei 4.591/1964).
9.0	Imóvel rural. Sendo o imóvel incorporado de natureza rural, serão também exigidos, conforme o caso: CCIR, Certidão Negativa de ITR, CAR/CEFIR e, conforme a exigência, georreferenciamento (ver Checklist nº 18).
10.0	Concretização ulterior - averbação da construção. Concluída a obra, será requerida a averbação da construção, com apresentação do habite-se municipal e da CND da obra (art. 1.130 do CNP-BA, com redação do Prov. Conj. 04/2024), procedendo-se aos atos previstos no §3º do mesmo artigo. Habite-se parcial é facultado nas hipóteses do art. 1.131 do CNP-BA.
11.0	Instituição do condomínio. O registro da incorporação investe automaticamente as frações ideais em regime condominial (art. 1.109, §2º, do CNP-BA). A instituição do condomínio edilício , no entanto, é ato registral autônomo, praticado após a averbação da construção (art. 1.109, §4º, do CNP-BA - ver checklist próprio).
12.0	Sinal público. Sendo os documentos autenticados ou as firmas reconhecidas por tabelionato de fora de Ilhéus, observar-se-á a confirmação da autenticidade por meio idôneo (selo digital, CENSEC, portal do TJ), ou o reconhecimento do sinal público, na forma do art. 949 do CNP-BA.
13.0	Arquivamento. Os instrumentos apresentados em via única ficarão arquivados em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
14.0	Saneamento prévio. Esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	função do saneamento prévio da matrícula (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).
15.0	Nota devolutiva (nota de exigência). Verificada a falta de requisito ou documento, o Oficial expedirá nota devolutiva , formulando de uma só vez todas as exigências, com exposição clara e fundamentação legal expressa quanto a cada uma (arts. 121 a 123 do CNP-BA). A nota de exigência é apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou manifestar-se sobre todas as exigências no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência, prorrogável mediante requerimento justificado (art. 1.225 do CNP-BA). O Oficial poderá, ainda, promover as consultas e verificações necessárias à instrução do procedimento e à qualificação do título.

