



## REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

**I - Fundamento legal:** art. 33, da Lei nº 4.591/64 e art. 785, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

**II – Objetivo:** revalidar o registro da incorporação imobiliária para ser possível registrar na matrícula do empreendimento qualquer ato de alienação ou oneração de unidades autônomas.

**Obs.1:** o prazo do registro da incorporação, para fins de recepcionar títulos de alienação ou oneração envolvendo as futuras unidades, em construção, é de 180 (cento e oitenta) dias (art. 785, da CNNR-CGJ/RS). Se, após 180 dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32, da Lei nº 4.591/64 (art.33, da Lei nº 4.591/64).

**Obs.2:** enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de revalidação deverá ser realizado a cada 180 dias (art.33, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64).

**Obs.3:** o prazo do registro da incorporação não se confunde com o prazo de carência eventualmente manifestado pelo incorporador (art. 785, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** o incorporador que renuncia ao prazo de carência não precisa revalidar o registro da incorporação após o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias (art. 785, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.5:** a aferição da necessidade de se exigir a revalidação do registro da incorporação é feita com base na data do contrato apresentado a registro ou do reconhecimento das firmas, e não da data do protocolo deste (art. 785, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.6:** havendo a necessidade de revalidação do registro da incorporação, deverão ser renovadas todas as certidões exigíveis para se registrar a incorporação imobiliária, dispensadas outras formalidades como nova aprovação pelo Município (art. 785, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.7:** se o imóvel objeto do negócio jurídico ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.8:** a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

### III – Documentos:

**1. Requerimento**, firmado pelo incorporador, (com reconhecimento de firma), que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação da averbação da revalidação do registro da incorporação imobiliária, nos termos do art. 33, da Lei 4.591/64, vide modelo de requerimento “**ANEXO I**” para incorporador pessoa física e vide “**ANEXO II**” para incorporador pessoa jurídica.

**Obs.1:** deverá conter no requerimento, declaração, sob as penas da lei, de que não foi negociada nenhuma futura unidade e nem ocorreu nenhuma alteração no projeto original (art. 785, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.2:** a qualificação das partes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

**Obs.3:** se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

**2. Deverão ser apresentadas todas as certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido** a que se refere o art. 32, da Lei nº 4.591/64<sup>1</sup> (art.33, da Lei nº 4.591/64).

1 Art. 32 - O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado; b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros; d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída; f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições; g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei; h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-



**Obs.1:** será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício (art.768, §3º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.2:** as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos de que tratam os itens 3.1, 3.2 e 3.5 abaixo deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado (art.768, §4º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.3:** as certidões forenses abrangerão 10 anos, e as de protestos de títulos, 05 anos (art.768, §5º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.4:** as certidões positivas do Distribuidor Forense serão narratórias e complementadas com a do juízo respectivo, a fim de possibilitar conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto da incorporação (art.768, §6º, da CNNR-CGJ/RS).

**Obs.5:** quando a incorporadora for pessoa jurídica, as certidões forenses (são documentos feitos pelos Fóruns) penais devem ser apresentadas também, em nome dos seus administradores (art.768, §9º, da CNNR-CGJ/RS).

#### IV- Observações gerais:

**1. A qualificação dos proprietários** deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

**Obs.1:** para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

**2. Se o(s) proprietário(s) tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado),** vide lista de documentos constante dos links:

**Obs.1:** para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

a) **Pacto:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável:** <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

**3. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado,** vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

**4. Cópias simples** não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

**5. É possível solicitar a prática de mais de um ato em um só requerimento,** instruído com todos os documentos necessários para cada tipo de ato pretendido.

**6. As solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada,** não sendo os modelos taxativos.

---

se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra; i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão; j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39; m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31; n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34); p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.



**7. Atos e emolumentos correspondentes:** segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o procedimento de revalidação de incorporação imobiliária, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
<b>Em TODOS os casos:</b>		
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação da revalidação da incorporação imobiliária
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor de cada matrícula aberta
<b>Em ALGUNS os casos:</b>		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) <sup>2</sup>
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) <sup>3</sup>
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

**OBSERVAÇÕES:**

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 42, da Lei nº 11.977/09. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNR-CGJ/RS.

**ATENÇÃO:** esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

2 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

3 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



**ANEXO I**

**AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS**

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para revalidação do registro de incorporação imobiliária - Incorporador Pessoa Jurídica.

**Nome completo do incorporador** (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_  
Domicílio: \_\_\_\_\_ Sede Social: \_\_\_\_\_

**Representado(a) por:**

1) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_  
Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_  
Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

2) Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_  
Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_  
Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUER**, nos termos do art. 33, da Lei nº 4.591/64, a averbação da revalidação do registro de incorporação imobiliária, registrada no R. \_\_\_\_\_ da ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_.

**DECLARA**, sob as penas da lei e na forma do art. 785, §4º, da CNNR-CGJ/RS, que não foi negociada nenhuma futura unidade e nem ocorreu nenhuma alteração no projeto original.

**REQUER** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

(deverão ser anexados os documentos, originais ou cópias autenticadas, necessários à comprovação dos poderes de representação)

**Observação:** as solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.



## ANEXO II

### AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

**Objeto:** Requerimento para revalidação do registro de incorporação imobiliária - Incorporador Pessoa Física.

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

#### **Cônjuge/Companheiro(a)**

Nome sem abreviar: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_ Órgão Exp. \_\_\_\_\_

Nascimento: \_\_\_\_\_ Nacionalidade: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_ Filiação(pais): \_\_\_\_\_

Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo

União estável? ( ) sim ( ) não ( ) com contrato/Escritura Pública ( ) sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: ( ) Comunhão parcial ( ) Separação total ( ) outro \_\_\_\_\_

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Telefone: \_\_\_\_\_

**REQUER**, nos termos do art. 33, da Lei nº 4.591/64, a averbação da revalidação do registro de incorporação imobiliária, registrada no R. \_\_\_\_\_ da ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº \_\_\_\_\_.

**DECLARA**, sob as penas da lei e na forma do art. 785, §4º, da CNNR-CGJ/RS, que não foi negociada nenhuma futura unidade e nem ocorreu nenhuma alteração no projeto original.

**REQUER** ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

\_\_\_\_\_  
(com reconhecimento de firma)

(para comprovação de união estável trazer Contrato/Escritura Pública ou [declaração de que não possuem documento formalizado](#))

**Observação:** as solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.