

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

EUTÁLIO BICUDO NETTO

REGISTRADOR

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS DE CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS (VERTICAIS / HORIZONTAIS) e CONDOMÍNIO DE LOTES ou CHÁCARAS

I – DOCUMENTOS GERAIS:

a) **REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS**, SOLICITANDO O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO, assinado pelo Proprietário ou incorporador, e CÔNJUGE(se casado), com a(s) firma(s) reconhecida(s);

b) **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, QUE REGERÁ O CONDOMÍNIO, A EDIFICAÇÃO ou CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES;

c) **ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA**, FORNECIDO POR ESTABELECIMENTO DE CRÉDITO QUE OPERE NO PAÍS HÁ MAIS DE CINCO ANOS, em nome do Incorporador;

d) **MODELO DO CONTRATO PADRÃO DE COMPRA E VENDA**, ou CESSÃO DE DIREITOS/PROMESSA DE CESSÃO, a ser efetuado com os futuros adquirentes;

e) **Nos casos em que o Incorporador não seja o proprietário do terreno, apresentar: CERTIDÃO ATUALIZADA DO INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO** outorgada pelo proprietário ou possuidor de direitos reais ao Incorporador-construtor, com menção expressa da Lei 4.591/64 e transcrição do § 4º, artigo 35 da mesma lei;

II – CERTIDÕES PESSOAIS EM NOME DO INCORPORADOR e/ou PROPRIETÁRIO:

a) **CERTIDÕES DE TRIBUTOS FEDERAIS**, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

b) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – PGFN ou pela Secretaria da Receita Federal - SRF, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

c) **CERTIDÕES DE TRIBUTOS ESTADUAIS**, expedidas pela da Secretaria da Fazenda Estadual – SEFAZ-MT, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

d) **CERTIDÕES DE TRIBUTOS MUNICIPAIS**, expedidas pela Prefeitura Municipal, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

EUTÁLIO BICUDO NETTO

REGISTRADOR

e) CERTIDÕES NEGATIVAS DE PROTESTOS, expedidas pelo Cartório de Protesto de Título desta comarca, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

f) CERTIDÕES DE AÇÕES CÍVEIS e CRIMINAIS ESTADUAIS expedidas pelo Cartório Distribuidor da comarca ou Tribunal de Justiça do Estado do domicílio, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

g) CERTIDÕES DE AÇÕES CÍVEIS e de “OBJETO E PÉ” e as CRIMINAIS FEDERAIS expedidas pela Subseção Judiciária ou Tribunal Regional Federal da Região do domicílio, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

h) CERTIDÕES DE AÇÕES TRABALHISTAS, expedidas pela Vara do Trabalho ou Tribunal Regional da Região do domicílio e a **CNDT** extraída no site do TST, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

i) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL (INSS), expedida pela Secretaria da Receita Federal – SRF, em nome do Proprietário e/ou Incorporador;

- **OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:** Se o domicílio do Incorporador e/ou Proprietário forem em locais diversos entre si e do local da construção, as certidões mencionadas nos itens “**c, d, e, f, g, h**”, deverão ser extraídas nos locais dos domicílios dos mesmos e no local da construção.

III – DOCUMENTOS e CERTIDÕES ref. ao TERRENO e CONSTRUÇÃO:

a) TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL e CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DA MATRÍCULA ATUALIZADA, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

b) CERTIDÃO DA CADEIA DOMINIAL DO TERRENO (HISTÓRICO DOS TÍTULOS) ABRANGENDO OS ÚLTIMOS 20 ANOS, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

c) CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO TERRENO, expedida pela Prefeitura Municipal;

d) PROJETO COMPLETO DO EMPRENDIMENTO, INCLUINDO AS OBRAS A SEREM REALIZADAS, devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal;

e) TERMO DE APROVAÇÃO ou ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO MUNICIPAL, acompanhado de CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA e de LAZER, COM DURAÇÃO MÁXIMA DE 4 (QUATRO) ANOS, ACOMPANHADO DE INSTRUMENTO DE GARANTIA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS, expedidos pela Prefeitura Municipal;

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

EUTÁLIO BICUDO NETTO

REGISTRADOR

f) LICENÇAS AMBIENTAIS PRÉVIA e INSTALAÇÃO acompanhadas de PARECER TÉCNICO, expedida pela SEMA-MT ou pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

g) GUIA DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART ou RRT, expedida pelo Crea ou CAU, assinada pelo Engenheiro, Proprietário ou Incorporador;

h) MEMORIAL DESCRITIVO do CÁLCULO DAS ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES, DISCRIMINANDO, ALÉM DA GLOBAL, A DAS PARTES COMUNS, E INDICANDO, CADA TIPO DE UNIDADE E A RESPECTIVA METRAGEM DE ÁREA CONSTRUÍDA, elaborado pelo Engenheiro da Obra;

i) MEMORIAL DESCRITIVO das ESPECIFICAÇÕES DA CONSTRUÇÃO ou da OBRA PROJETADA, **conforme as Normas da ABNT/NBR**, elaborado pelo Eng. da Obra;

j) PLANILHA DA AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA OBRA, ATUALIZADA e CALCULADA COM BASE NOS CUSTOS UNITÁRIOS DE CONSTRUÇÃO (DIVULGADOS PELOS SINDICATOS ESTADUAIS DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL), e/ou o CUSTO DE CADA UNIDADE EM CASO DE LOTES ou CHÁCARAS, **conforme as Normas da ABNT/NBR**, elaborada pelo Eng. Resp. pela obra;

k) MEMORIAL COM A DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS QUE A ELAS CORRESPONDERÃO;

l) DECLARAÇÃO, ACOMPANHADA DE PLANTAS ELUCIDATIVAS, SÔBRE O NÚMERO DE VEÍCULOS QUE A GARAGEM COMPORTA E OS LOCAIS DESTINADOS;

m) PLANTAS DOS PROJETOS: ESTRUTURAL e ARQUITETÔNICO, assinados pelos Engenheiros responsáveis e **aprovados pela Prefeitura Municipal**;

n) Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com o pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, apresentar: DECLARAÇÃO QUE DEFINA A QUOTA-PARTE DA ÁREA DAS UNIDADES A SEREM ENTREGUES EM PAGTO DO TERRENO, QUE CORRESPONDERÁ A CADA UMA DAS UNIDADES, A QUAL DEVERÁ SER EXPRESSA EM METROS QUADRADOS;

o) Em caso de Condomínio de Lotes, apresentar: PLANTAS ou MAPAS DO PARCELAMENTO e MEMORIAIS DESCRITIVOS DOS TERRENOS, **devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal**;

p) Em caso de Condomínio de Lotes, que a Gleba do empreendimento seja rural: Apresentar Lei municipal de conversão da destinação do imóvel para urbano, e ainda apresentar a comprovação do cancelamento do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, junto ao INCRA.

Observação: NA INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES, AS OBRAS DE INFRAESTRUTURA EQUIPARAM-SE AS OBRAS PROJETADAS, E O LOTEADOR/EMPREENDEDOR EQUIPARA-SE AO INCORPORADOR.

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

EUTÁLIO BICUDO NETTO

REGISTRADOR

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES:

1 - A EXISTÊNCIA DE ÔNUS FISCAIS OU REAIS, SALVO OS IMPEDITIVOS DE ALIENAÇÃO, NÃO IMPEDEM O REGISTRO, QUE SERÁ FEITO COM AS DEVIDAS RESSALVAS, MENCIONANDO-SE, EM TODOS OS DOCUMENTOS, EXTRAÍDOS DO REGISTRO, A EXISTÊNCIA E A EXTENSÃO DOS ÔNUS.

2 - NOS CONDOMÍNIOS DE LOTES E EDIFÍCIOS - CASAS (HORIZONTAIS), AS MATRÍCULAS PODERÃO SER ABERTAS, ANTES DA CONCLUSÃO DAS OBRAS.

3 - NOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS (EDIFÍCIOS) AS MATRÍCULAS, **SÓ SERÃO ABERTAS APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA e AVERBAÇÃO DA CARTA HABITE-SE, exceto se o incorporador requerer as aberturas, com a ressalva de tratar-se de projeto de construção de obra futura (pendente de conclusão ou regularização)**

4 - **Existem 3 tipos de Garagens: Autônoma, vinculada e de uso comum.** A definição e finalidade deverão constar no Memorial de Incorporação e Instituição de Condomínio. A primeira (Autônoma) pode ser aberta matrícula, desde que com saída para a via pública e não estando “encravada”. A segunda (vinculada), constará na mesma matrícula do Apartamento da qual é acessória. E a terceira (uso comum), não necessita ser transcrita em nenhuma matrícula, pois já está contabilizada e faz parte da área de uso comum, pertencente ao condomínio.

5 - NAS INCORPORAÇÕES EDILÍCIAS, OS ATOS NA MATRÍCULA SEGUIRÃO A SEGUINTE ORDEM:

- a) INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (REGISTRO LIVRO 02);
- b) CONVENÇÃO CONDOMÍNIO (REG. LIVRO 03 e AVERB. LIVRO 02).
- c) CONCLUSÃO CONSTRUÇÃO ou CARTA HABITE-SE (AVERBAÇÃO LIVRO 02);
- d) INSTITUIÇÃO e ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO (REGISTRO LIVRO 02);
- e) ABERTURAS DE MATRÍCULAS DAS UNIDADES ISOLADAS (AB. MATR. LIVRO 02);

6 - NAS INCORPORAÇÕES DE CONDOMÍNIOS DE LOTES, OS ATOS NA MATRÍCULA SEGUIRÃO A SEGUINTE ORDEM:

- a) INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (REGISTRO LIVRO 02);
- b) CONVENÇÃO CONDOMÍNIO (REG. LIVRO 03 e AVERB. LIVRO 02).
- c) ABERTURAS DE MATRÍCULAS DAS UNIDADES ISOLADAS (AB. MATR. LIVRO 02);
- d) CONCLUSÃO CONSTRUÇÃO ou CARTA HABITE-SE (AVERBAÇÃO LIVRO 02);
- e) INSTITUIÇÃO e ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO (REGISTRO LIVRO 02);

FUNDAMENTOS NORMATIVOS / BASE LEGAL:

CÓDIGO CIVIL - ARTIGOS 1331 a 1358

LEI FEDERAL Nº 4.591/64

LEI nº 271/67 (art. 3º)

PROVIMENTO n. 42/2020 CGJ/MT