

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

LORENÇO BOING SOBRINHO

REGISTRADOR INTERINO

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (VERTICAL ou HORIZONTAL) CONSTRUÇÃO ou REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

I – DOCUMENTOS GERAIS:

a) **REQUERIMENTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS**, SOLICITANDO O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO OU REGULARIZAÇÃO DA OBRA CONSTRUÍDA, 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 A EDIFICAÇÃO OU O CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES ou o INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR DA CONVENÇÃO assinada por no mínimo 2/3 dos proprietários das frações ideais;

c) **ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA**, FORNECIDO POR ESTABELECIMENTO DE CRÉDITO QUE OPERE NO PAÍS HÁ MAIS DE CINCO ANOS, em nome do Incorporador (Necessário para a incorporação/construção futura, sendo dispensado para regularização da obra);

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 Agência da Secretaria da Fazenda Estadual – SEFAZ-MT, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

1º SERVIÇO REGISTRAL
COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO
LORENÇO BOING SOBRINHO
REGISTRADOR INTERINO

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

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 do domicílio, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

g) CERTIDÕES DE AÇÕES CÍVEIS e CRIMINAIS FEDERAIS expedidas pelo Cartório Distribuidor da Região do domicílio, em nome do Proprietário e/ou Incorporador, e de seu cônjuge (se casado);

h) CERTIDÕES DE AÇÕES TRABALHISTAS, expedidas pelo Cartório Distribuidor da Vara do Trabalho da Região do domicílio, 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 ítems “c, d, e, f, g, h”, deverão ser extraídas nos locais dos domicílios dos mesmos e no local da construção.

III – DOCUMENTOS E CERTIDÕES REFERENTE AO TERRENO E CONSTRUÇÃO:

a) Apresentar Lei municipal de conversão da destinação do imóvel para urbano, caso o imóvel original do parcelamento seja rural, e ainda apresentar a comprovação do cancelamento do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, junto ao INCRA.

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

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

d) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL (INSS) referente a ÁREA CONSTRUÍDA, expedida pela Secretaria da Receita Federal – SRF;

1º SERVIÇO REGISTRAL
COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO
LORENÇO BOING SOBRINHO
REGISTRADOR INTERINO

- e) **ALVARÁ e PROJETO DE CONSTRUÇÃO**, devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal;
- f) **LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA e de INSTALAÇÃO**, expedida pela SEMA-MT ou pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- g) **HABITE-SE**, em caso de obra concluída apresentada para regularização, expedida pela Prefeitura Municipal;
- h) **GUIA DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART ou RRT**, expedida pelo Crea ou CAU, assinada pelo Engenheiro, Proprietário ou Incorporador;
- i) **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;
- j) **MEMORIAL DESCRITIVO das ESPECIFICAÇÕES DA CONSTRUÇÃO** ou da OBRA PROJETADA, **conforme as Normas da ABNT/NBR**, elaborado pelo Eng. da Obra;
- k) **PLANILHA DA AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA OBRA**, ATUALIZADA e CALCULADA COM BASE NOS CUSTOS UNITÁRIOS DIVULGADOS PELOS SINDICATOS ESTADUAIS DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL, DISCRIMINANDO-SE, TAMBÉM, O CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE, **conforme as Normas da ABNT/NBR**, elaborada pelo Eng. Resp. pela obra;
- l) **MEMORIAL COM A DISCRIMINAÇÃO DAS FRACÇÕES IDEAIS DE TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS** QUE A ELAS CORRESPONDERÃO;
- m) **DECLARAÇÃO, ACOMPANHADA DE PLANTAS ELUCIDATIVAS, SÔBRE O NÚMERO DE VEÍCULOS QUE A GARAGEM** COMPORTA E OS LOCAIS DESTINADOS;
- n) **PLANTAS DOS PROJETOS: ESTRUTURAL e ARQUITETÔNICO**, assinados pelos Engenheiros responsáveis e **aprovados pela Prefeitura Municipal**;
- o) **INSTRUMENTO PÚBLICO ou PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO**, contendo: a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva; b) fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e c) o fim a que se destinam (residencial/comercial);
- p) **Em caso de Condomínio Horizontal em forma de Loteamento**, apresentar: MAPA DO PARCELAMENTO DO SOLO e MEMORIAIS DESCRITIVOS DOS TERRENOS, **devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal**;
- q) **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;

1º SERVIÇO REGISTRAL

COMARCA DE ALTA FLORESTA – ESTADO DE MATO GROSSO

LORENÇO BOING SOBRINHO

REGISTRADOR INTERINO

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 HORIZONTAIS DE LOTES OU CASAS, A REQUERIMENTO DO PROPRIETÁRIO AS MATRÍCULAS PODERÃO SER ABERTAS.

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 - 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);

BASE LEGAL:

CÓDIGO CIVIL - ARTIGOS 1331 a 1358

LEI FEDERAL Nº 4.591/64

PROV. 42/2020 CGJ/MT – art. 1213 a 1261