



Registro de Imóveis

Cartório do 1º Ofício de Alta Floresta

Av. Ariosto da Riva Neto, nº 3029, Alta Floresta - MT - CEP 78580-000

Fone (66) 3521-2303 e (66) 3521-1078

LORENÇO BOING SOBRINHO

REGISTRADOR INTERINO

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA **(VERTICAL ou HORIZONTAL)**

CONSTRUÇÃO ou REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

1. DOCUMENTOS GERAIS:

- 1.1. **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 firma(s) reconhecida(s) ou assinatura digital no padrão ICP-BRASIL;
- 1.2. **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;
- 1.3. **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);
- 1.4. **MODELO DO CONTRATO PADRÃO DE COMPRA E VENDA, ou CESSÃO DE DIREITOS/PROMESSA DE CESSÃO**, a ser efetuado com os futuros adquirentes;
- 1.5. **Nos casos em que o Incorporador não seja o proprietário do terreno, apresentar:**
 - 1.5.1. **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;

2. CERTIDÕES PESSOAIS EM NOME DO INCORPORADOR e/ou PROPRIETÁRIO:

Observação: Todas as certidões abaixo devem incluir o cônjuge, quando houver.

- 2.1. **CERTIDÕES DE TRIBUTOS MUNICIPAIS** - Expedidas pela Prefeitura Municipal;
- 2.2. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE PROTESTOS** - Expedidas pelo Cartório de Protesto de Títulos desta Comarca;
- 2.3. **CERTIDÕES DE AÇÕES CÍVEIS e CRIMINAIS ESTADUAIS** expedidas pelo Cartório Distribuidor da comarca do domicílio;
- 2.4. **CERTIDÕES DE AÇÕES CÍVEIS e CRIMINAIS FEDERAIS** expedidas pelo Cartório Distribuidor da Região do domicílio;
- 2.5. **CERTIDÕES DE AÇÕES TRABALHISTAS** expedidas pelo Cartório Distribuidor da Vara do Trabalho da Região do domicílio;
- 2.6. **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL - INSS** expedida pela Secretaria da Receita Federal – SRF

⚠ OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: Se o domicílio for diverso do local da construção, as certidões devem ser extraídas em ambos os locais.

3. DOCUMENTOS E CERTIDÕES REFERENTE AO TERRENO E CONSTRUÇÃO:

- 3.1. **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.**
- 3.2. **TÍTULO DE PROPRIEDADE e CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS ATUALIZADA** expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;



Registro de Imóveis

Cartório do 1º Ofício de Alta Floresta

Av. Ariosto da Riva Neto, nº 3029, Alta Floresta - MT - CEP 78580-000

Fone (66) 3521-2303 e (66) 3521-1078

LORENÇO BOING SOBRINHO

REGISTRADOR INTERINO

-
- 3.3. **CERTIDÃO DA CADEIA DOMINIAL DO TERRENO** (HISTÓRICO DOS TÍTULOS) ABRANGENDO OS ÚLTIMOS 20 ANOS, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - 3.4. **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL (INSS)** referente a ÁREA CONSTRUÍDA, expedida pela Secretaria da Receita Federal – SRF;
 - 3.5. **ALVARÁ e PROJETO DE CONSTRUÇÃO** devidamente aprovados pela Prefeitura;
 - 3.6. **LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA e de INSTALAÇÃO**, expedida pela SEMA-MT ou pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
 - 3.7. **HABITE-SE**, em caso de obra concluída apresentada para regularização, expedida pela Prefeitura Municipal;
 - 3.8. **GUIA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART ou RRT** expedida pelo Crea ou CAU, assinada pelo Engenheiro, Proprietário ou Incorporador;
 - 3.9. **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;
 - 3.10. **MEMORIAL DESCRITIVO das ESPECIFICAÇÕES DA CONSTRUÇÃO** ou da OBRA PROJETADA, **conforme as Normas da ABNT/NBR**, elaborado pelo Engenheiro da Obra;
 - 3.11. **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;
 - 3.12. **MEMORIAL COM A DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO COM AS UNIDADES AUTÔNOMAS** QUE A ELAS CORRESPONDERÃO
 - 3.13. **DECLARAÇÃO, ACOMPANHADA DE PLANTAS ELUCIDATIVAS**, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados;
 - 3.14. **PLANTAS DOS PROJETOS: ESTRUTURAL e ARQUITETÔNICO**, assinados pelos Engenheiros responsáveis e aprovados pela Prefeitura Municipal;
 - 3.15. **INSTRUMENTO PÚBLICO ou PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO**, contendo:
 - 3.15.1. a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva;
 - 3.15.2. fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
 - 3.15.3. o fim a que se destinam (residencial/comercial);
 - 3.16. **EM CASO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL EM FORMA DE LOTEAMENTO**, apresentar:
 - 3.16.1. **MAPA DO PARCELAMENTO DO SOLO e MEMORIAIS DESCRITIVOS DOS TERRENOS**, devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal;
 - 3.17. **NAS INCORPORAÇÕES EM QUE A AQUISIÇÃO DO TERRENO SE DER COM O PAGAMENTO TOTAL OU PARCIAL EM UNIDADES A SEREM CONSTRUÍDAS**, apresentar:
 - 3.17.1. **DECLARAÇÃO QUE DEFINE 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;**
-



Registro de Imóveis

Cartório do 1º Ofício de Alta Floresta

Av. Ariosto da Riva Neto, nº 3029, Alta Floresta - MT - CEP 78580-000

Fone (66) 3521-2303 e (66) 3521-1078

LORENÇO BOING SOBRINHO

REGISTRADOR INTERINO

⚠ CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES:

1. **ÔNUS:** 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. **MATRÍCULAS HORIZONTAIS:** Nos Condomínios Horizontais De Lotes Ou Casas, A Requerimento Do Proprietário As Matrículas Poderão Ser Abertas.
3. **MATRÍCULAS VERTICAIS:** 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. **GARAGENS:** 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.
 - 4.1. A primeira (Autônoma) pode ser aberta matrícula, desde que com saída para área de uso comum e essa com acesso à via pública.
 - 4.2. A segunda (vinculada), constará na mesma matrícula do Apartamento da qual é acessória.
 - 4.3. 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:**
 - 5.1. Incorporação Imobiliária (Registro Livro 2);
 - 5.2. Convenção Condomínio (Reg. Livro 3 E Averb. Livro 2);
 - 5.3. Conclusão Construção ou Carta Habite-Se (Averbação Livro 2);
 - 5.4. Instituição E Especificação do Condomínio (Registro Livro 2);
 - 5.5. Aberturas De Matrículas das Unidades Isoladas (Ab. Matr. Livro 2);

⚖ **Fundamentação Legal: CÓDIGO CIVIL: Artigos 1.331 a 1.358-A, LEI FEDERAL Nº 4.591/64: (Com as alterações da Lei nº 14.382/2022) e Provimento 42/2020 CGJ/MT, Arts. 1.213 a 1.261.**

📄 **Requerimentos e declarações: modelos disponíveis em <https://1oficioaf.com.br>**

⚠ **Documentos digitais devem ser protocolados pelo RI Digital, disponível em <https://ridigital.org.br/>**