



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 PROCEDIMENTO DE ESTREMAÇÃO (LOCALIZAÇÃO / DEMARCAÇÃO c/c EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO) CUMULADA COM ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO RURAL PARA URBANA

Aplicável quando o parcelamento resultar em fração inferior ao módulo mínimo rural de 4,00 ha (Fração Mínima de Parcelamento) e houver, cumulativamente, alteração da destinação do imóvel de rural para urbano, mediante inclusão da área no perímetro urbano ou em zona de expansão urbana do Município.

► FLUXO DO PROCEDIMENTO (ETAPAS):

ETAPA 1 — INÍCIO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (PRÉ-QUALIFICAÇÃO): apresentação do REQUERIMENTO solicitando a individualização (estremação) cumulada com a alteração de destinação, acompanhado das PEÇAS TÉCNICAS (memorial descritivo, mapa da área a ser individualizada e demais documentos técnicos) e das DECLARAÇÕES DE RECONHECIMENTO DE LIMITES celebradas com os condôminos internos e com os confrontantes (vizinhos externos). Nesta fase o Registro realiza a pré-qualificação do procedimento.

ETAPA 2 — NOTA DE EXIGÊNCIA / CERTIDÃO DE CONFORMIDADE MUNICIPAL: concluída a pré-qualificação, será expedida NOTA DE EXIGÊNCIA solicitando a CERTIDÃO DE CONFORMIDADE expedida pela Prefeitura Municipal, atestando que o imóvel a ser individualizado está em conformidade com os padrões urbanísticos do Município. A inclusão deve ser comprovada por **LEI DE INCLUSÃO NO PERÍMETRO URBANO** ou **INCLUSÃO NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA** do Município.

ETAPA 3 — LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA (TABELIONATO): de posse da Certidão de Conformidade, o interessado deverá comparecer ao Tabelionato de Notas para lavrar a ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO, a qual deverá citar/referenciar expressamente a referida Certidão de Conformidade.

ETAPA 4 — REAPRESENTAÇÃO NO REGISTRO E COMUNICAÇÃO À PREFEITURA: lavrada a escritura, o título é reapresentado ao Registro de Imóveis. Estando em conformidade, será expedida **CERTIDÃO DE QUALIFICAÇÃO POSITIVA**, a ser comunicada à Prefeitura Municipal para fins de obtenção da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** da parcela individualizada, ocasião em que a Prefeitura poderá devolver o **BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO** do imóvel.

DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS:

1. **REQUERIMENTO**, assinado pelo(s) proprietário(s), solicitando a individualização (estremação) cumulada com a alteração de destinação de rural para urbana, com firma reconhecida ou assinatura digital padrão ICP-BRASIL;
2. **ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO**, lavrada por tabelião, assinada pelo(s) proprietário(s) e cônjuge(s) (se casado) e por todos os confinantes da área a ser localizada, constando ainda o valor do



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

-
- imóvel e a referência expressa à Certidão de Conformidade Municipal (apresentada após a Etapa 3);
3. **DECLARAÇÃO ASSINADA PELO(S) PROPRIETÁRIO(S)**, devidamente reconhecidas as firmas ou assinaturas digitais padrão ICP-BRASIL, com declaração do valor do imóvel para efeitos fiscais, caso a escritura pública declaratória não tenha constado o valor;
 4. **MEMORIAL DESCRITIVO DA FRAÇÃO A SER LOCALIZADA**, elaborado pelo responsável técnico;
 5. **MAPA DO PERÍMETRO DA ÁREA DA MATRÍCULA**, com indicação dos confrontantes (imóveis e pessoas) elaborado pelo responsável técnico (obs.: o mapa da área maior deve indicar a localização exata da área da fração ideal a ser localizada);
 6. **MAPA INDIVIDUAL DO PERÍMETRO DA ÁREA A SER LOCALIZADA** – (levantamento em campo da situação atual), com indicação dos confrontantes (imóveis e pessoas) elaborado pelo responsável técnico;
 7. **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART ou TRT** (Termo de Responsabilidade Técnica - Técnicos Agrícolas/Industriais), quitada, emitida pelo responsável técnico;
 8. **DECLARAÇÕES DE RECONHECIMENTO DE LIMITES DE TODOS OS CONFINANTES DO IMÓVEL** (condôminos internos e confrontantes/vizinhos externos), caso não tenha constado na escritura pública declaratória, com a indicação das coordenadas e/ou medidas perimetrais da confrontação, assinadas pelo responsável técnico, proprietários e confrontantes (proprietários, possuidores à justo título ou ocupantes dos imóveis vizinhos), devidamente reconhecidas as firmas;
 - 8.1. **QUANDO O(S) IMÓVEL(IS) CONFRONTANTE(S) NÃO FOR(EM) MATRICULADO(S)**, apresentar ainda DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA expedida pelo INTERMAT ou INCRA e DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE do possuidor, em relação à área do(s) imóvel(is) confinante(s);
 - 8.2. **QUANDO SE TRATAR DE IMÓVEL QUE CONFRONTA COM ESTRADAS MUNICIPAIS, RODOVIAS ESTADUAIS OU FEDERAIS OU COM RIO FEDERAL** apresentar declaração de dispensa de que foi respeitada a faixa, com indicação integral dos vértices e responsabilização civil e criminal do responsável técnico e proprietário, nos termos do Art. 440-AX, §3º, II, alínea “a” do Provimento n. 149/2023 do CNJ).
 - 8.3. **QUANDO NÃO CONSTAR NA DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA A EXISTÊNCIA DE RIO ou CÓRREGO COMO CONFRONTANTE** e os trabalhos técnicos “in loco” informarem a omissão registral e a existência de fato do limite natural, apresentar a(s) declaração(ões) de anuência(s) do(s) confrontante(s) localizados do outro lado do curso d’água;
 9. **CERTIDÃO DE CONFORMIDADE MUNICIPAL** (a ser apresentada após a Etapa 2 / Nota de Exigência), expedida pela Prefeitura Municipal, atestando que o imóvel parcelado/incluído no perímetro está em conformidade com os padrões urbanísticos do Município.
 10. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA / BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO (BCI)**: após a expedição da Certidão de Qualificação Positiva (Etapa 4) e sua comunicação à Prefeitura,
-



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

será obtida a inscrição imobiliária da parcela individualizada, podendo a Prefeitura devolver o BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO do imóvel.

11. Encaminhar o polígono da área objeto da individualizada no sistema SIG-RI (Art. 343-G do Provimento n. 149/2023 do CNJ).

⚠ OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. A ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DEVERÁ CONTER:

- 1.1. A declaração de que o proprietário é possuidor da fração do imóvel há pelo menos 05 (cinco) anos. Para atingir este prazo, pode ser somado o tempo de posse dos antigos proprietários;
- 1.2. As declarações de concordância de todos os confinantes da fração ou imóvel a ser localizado (possuidores à justo título ou ocupantes dos imóveis vizinhos). Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante na escritura declaratória, será ele notificado a manifestar-se no prazo de 15 dias, procedendo-se nos termos do artigo 213 e seguintes da Lei 6.015/73, pelo registrador; OBS: **As declarações podem ser apresentadas individualmente.**
- 1.3. A referência expressa à Certidão de Conformidade Municipal que fundamenta a alteração de destinação de rural para urbana;

2. NA EVENTUALIDADE DA INCIDÊNCIA DE CLÁUSULAS, ÔNUS OU GRAVAMES SOBRE A PARCELA OBJETO DA LOCALIZAÇÃO OU RETIFICAÇÃO, serão observadas as providências do artigo 9º do Provimento 37, aplicando-se, no que couber, as mesmas regras da localização/demarcação em imóveis rurais (hipoteca, penhora, penhora fiscal INSS, anticrese, propriedade fiduciária, usufruto, indisponibilidade, arrolamento e demais ônus não expressamente previstos);

3. SEQUÊNCIA OBRIGATÓRIA: a Certidão de Conformidade Municipal (Etapa 2) deve ser obtida ANTES da lavratura da escritura pública declaratória (Etapa 3), sob pena de nova exigência na reentrada do título.

📖 **Fundamentação Legal:** Art. 213, Lei nº 6.015/1973; Provimento CGJ/MT nº 42/2020 e Provimento nº 78/2025-CGJ/MT; Provimento nº 37/2024-CGJ/MT; Art. 53 da Lei 8.212/91; Provimento nº 195/2025 do CNJ; Provimento nº 28/2025-CGJ/MT; Provimento nº 55/2025-CGJ/MT. Legislação municipal de parcelamento do solo e de perímetro urbano/zona de expansão urbana.

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

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

Telefones/Whatsapp: (66) 3521-2303 - (66) 3521-1078

e-mail: adm@1oficioaf.com.br

site: <https://1oficioaf.com.br>