



## AFETAÇÃO

**CONCEITO:** O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes.

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (Art. 1.255 do CNGCE/MT).

### **Fundamentação Jurídica:**

- Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE/MT (Regras Específicas) – Art. 1.255 à 1.261.
- Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004.

### **DOCUMENTOS E CERTIDÕES EXIGIDOS PARA AVERBAÇÃO DA AFETAÇÃO EM CONFORMIDADE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.**

1 - Requerimento ou Termo de Afetação (Art. 1.256 do CNGCE/MT), subscrito pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno (reconhecer firma das assinaturas).

2- Quando o pedido de constituição do patrimônio de afetação não for formulado, concomitantemente com o do registro do Memorial de Incorporação, o solicitante deve apresentar todas as certidões relacionadas no Art. 32 da Lei n. 4.591/64, conforme disposto no Art. 1.258 do CNGCE/MT, a seguir relacionadas:

2.1- Certidões Negativas referentes ao proprietário do terreno e ao incorporador (Art. 32, alíneas “b” e “c” da Lei 4.591/64 e inciso III e IV do Art. 1.222 do CNGCE/MT):

2.1.a - Certidões Federais:

- Conjunta de tributos federais administrados pela Receita Federal e da Dívida Ativa da União;
- Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada;
- Justiça Federal, cível e criminal;
- Relativa ao certificado de regularidade de FGTS, se pessoa jurídica ou equiparada.

2.1.b - Certidões Estaduais:



# REGISTRO DE IMÓVEIS 1º TABELIONATO DE NOTAS

ERON DA SILVA LEMES JUNIOR  
TABELIÃO E REGISTRADOR DESIGNADO



- Da Fazenda Estadual (SEFAZ);
- Da Justiça Estadual: Cível, de Execução, Criminal e de Falência (pelo período de 10 anos).

## 2.1.c - Certidões Municipais:

- Relativa a tributos diversos (do contribuinte).

## 2.1.d - Tabelionato de Protesto de Títulos:

- Negativa de protesto de títulos pelo período de 05 anos (§4º do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

## 2.2 - Referentes aos alienantes do terreno (Art. 32, alínea b da Lei 4.591/64), relativas aos últimos 10 anos:

- Da Justiça Estadual: Cível, de Execução e Criminal, pelo período de 10 anos (§4º dos Art. 1.222 do CNGCE/MT).

## 2.3- Referente ao representante da incorporadora (se pessoa jurídica):

- Da Justiça Estadual: Certidão Negativa Criminal, pelo período de 10 anos (Art. 1.223 do CNGCE/MT).

Nota. Sendo o incorporador pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais (Art. 1.223 do CNGCE/MT).

## 2.4- Relativas ao imóvel.

### 2.4.1 - Certidão Negativa de Débito Municipal (Prefeitura).

### 2.4.2 - Registro de Imóveis:

- Filiação Registral original, expedida por este Registro de Imóveis, abrangendo os últimos 20 anos (Vintenária);
- Negativa de Ônus e Ações;
- Certidão atualizada da matrícula.

## Observações:

\* Todas as certidões que devem acompanhar o memorial de incorporação, da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado (Art. 1.224 do CNGCE/MT) ;

\* Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão

# REGISTRO DE IMÓVEIS 1º TABELIONATO DE NOTAS

ERON DA SILVA LEMES JUNIOR  
TABELIÃO E REGISTRADOR DESIGNADO



expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício (§3º do Art. 1.222 do CNGCE/MT);

\* As certidões forenses abrangerão 10 anos e as de protestos de títulos 05 anos (§4º do Art. 1.222 do CNGCE/MT);

\* 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. Caso as certidões dos distribuidores indiquem existência de ações, anexar as respectivas certidões esclarecedoras – Certidão de Objeto e Pé (§5º do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

## Observações:

**De acordo com o Art. 1.260 das Normas Gerais da Corregedoria-Geral Da Justiça – Foro Extrajudicial, constitui impedimento à averbação da constituição do patrimônio de afetação as seguintes circunstâncias, isolada ou cumulativamente ocorrentes:**

- a- existência de ônus reais sobre o imóvel, exceto os constituídos para garantia do pagamento do preço de sua aquisição para a incorporação ou cumprimento de obrigação de construir o empreendimento;
- b - ausência de assinatura, no termo de constituição, dos proprietários do terreno, quando ficar reservada na sua esfera patrimonial percentual do imóvel, ou de eventuais adquirentes com os respectivos títulos registrados;
- c - existência de cláusula de inalienabilidade, gravando o imóvel;
- d - registro de hipoteca cedular;
- e - registro de penhora decorrente de execução judicial da dívida ativa da Previdência Social;
- f - registro de arresto, penhora e sequestro;
- g - quando forem positivas a Certidão Negativa de Débito - CND da Previdência Social e a certidão conjunta de tributos federais e dívida ativa da União;
- h - sendo positiva a certidão de decretação de falência; e,
- i - quando, cumulativamente, estiver averbada a construção do empreendimento, registrados os títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, confirmada a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento.

**Obs. Fazer um Checklist de todos os documentos e certidões exigidos antes da apresentação dos mesmos nesta Serventia.**



### **PARA EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Quando o incorporador tiver constituído a Afetação na matrícula do empreendimento será necessário averbar o cancelamento, para o efeito de assentamento registral negativo, do qual advirá validade eficácia perante terceiros. Para isso faz-se necessário apresentar o seguinte:

**1 -** Requerimento solicitando o cancelamento da averbação do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-E da Lei 4.591/64, devidamente assinado e reconhecido firma pelo incorporador e proprietário.

**O artigo 31-E da Lei 4.591/64 dispõe as causas de extinção, quais sejam:**

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

- I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;
- II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e
- III - liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º

**Lista de exigências atualizada em 10/03/2023, com base no Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE/MT, Lei 6.015/73 e Lei 4.591/64, com as alterações dadas pela Lei 14.382/2022.**