



## INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

**CONCEITO:** É toda atividade realizada com o objetivo de promover e efetivar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas que, conjuntamente, formam o condomínio. Em outras palavras, trata-se da atividade desenvolvida pelos chamados "incorporadores", na qual é idealizada a construção e promoção de determinadas edificações. A Incorporação Imobiliária parte do princípio de formalizar, perante a lei representada pelo cartório imobiliário o projeto a ser desenvolvido.

A incorporadora tem o dever de registrar, por meio de um instrumento particular, as especificações da obra: área total do empreendimento, área interna, área externa, área por unidade, número de unidades, etc. Neste formato, incluem-se todas as chamadas construções de cunho coletivo, tais como prédios, condomínios e residenciais. Somente a partir disso é que o imóvel poderá ser comercializado.

### **Fundamentação Jurídica:**

- Lei 4.591/64 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, com as alterações dadas pela Lei 14.382/2022.
- Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial CNGCE/MT (Regras Específicas) – Art. 1.213 ao 1.238.
- Lei 6.015/73 - Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

### DOCUMENTOS E CERTIDÕES EXIGIDOS PARA REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE.

a) Requerimento do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, assinado pessoalmente ou por quem o represente, acompanhado de cópia autenticada do documento que autoriza a representação.

**Se o proprietário/incorporador for pessoa física e casada**, ambos os cônjuges deverão requerer e assinar o requerimento, e todos os outros documentos que compõem a pasta de Incorporação Imobiliária, na qualidade de incorporadores, em razão do regime de bens que os mesmos forem casados (comunhão universal de bens, comunhão parcial de bens e separação de bens obrigatório, exceto o regime de separação total de bens).

Caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento e os documentos, mas neste caso, deverá ser apresentado o instrumento de mandado referido no Art. 31, §1º c/c Art. 32 da Lei 4.591/64,



outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo incorporadores (Art. 1.222, I, alínea a do CNGCE/MT).

**Se a incorporadora for pessoa jurídica**, deverá constar no requerimento a data do Contrato Social ou outro Ato Constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no registro competente, o artigo/cláusula do Contrato ou do Estatuto que delega a representação legal, e o endereço eletrônico da proprietária/incorporadora e de seu representante, conforme determina o Provimento n. 61/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

**Anexar ao requerimento:**

- Cartão do CNPJ;
- Cópia autenticada ou materializada (se o documento for digital/eletrônico) do Contrato Social e de todas as alterações contratuais devidamente registradas na Junta Comercial;
- Certidão Simplificada digital, expedida pela Junta Comercial, devidamente materializada ou com a autenticação digital;
- Cópia autenticada da procuração (conforme o caso);
- Cópia autenticada da CI/RG e do CPF/MF do (s) representante/procurador.

Nota. Define-se como materialização a geração de documentos em papel, a partir de documentos eletrônicos, públicos ou particulares, que apresentem assinatura digital ou outra forma de confirmação de integridade e autenticidade, conforme disposto no Art. 373 do CNGCE/MT.

Se for apresentado qualquer documento digital/eletrônico perante esta Serventia, este deverá estar materializado ou com a autenticação digital.

Em razão do disposto no §1º do Art. 373 a materialização de documentos, poderá ser realizada pelo Tabelião de Notas ou Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais que detenham atribuição notarial, e ainda, pelo Registro de Imóveis, em consonância com o Art. 171 do CNGCE/MT, incluído pelo Provimento n. 01/2020 da CGJ.

**b) Título de propriedade do terreno ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda, de cessão de direito ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (Art. 32, alínea a, da Lei 4.591/64, e inciso II do Art. 1.222 do CNGCE/MT).**



**c) Certidões Negativas:**

**c.1) Referentes ao proprietário do terreno e ao incorporador (Art. 32, alínea "b" da Lei 4.591/64 e inciso III do Art. 1.222 do CNGCE/MT):**

**c.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.

**c.1.b - Certidões Estaduais:**

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

**c.1.c - Certidões Municipais:**

- Relativa a tributos diversos (do contribuinte) emitida pela Prefeitura Municipal.

**c.1.d - Tabelionato de Protesto de Títulos:**

- Negativa de protesto de títulos pelo período de 05 anos (alínea "f" do inciso III do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**c.2 - Referentes aos alienantes do terreno, caso o incorporador seja pessoa distinta do proprietário do terreno (Art. 32, alínea b da Lei 4.591/64), relativas aos últimos 10 anos:**

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

**c.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. Tratando-se de pessoa jurídica, além da certidão do Distribuidor criminal em seu próprio nome, serão apresentadas certidões em nome dos seus representantes (Art. 1.223 do CNGCE/MT).

**c.4- Relativas ao imóvel (Art. 32, alíneas "b" e "c" da Lei 4.591/64 e incisos III e IV do Art. 1.222 do CNGCE/MT).**

**c.4.1 - Prefeitura Municipal:**



- Certidão Negativa de Débitos Municipais (imóvel).

**c.4.2 - Registro de Imóveis:**

- Filiação Registral original, expedida por este Registro de Imóveis, abrangendo os **últimos 20 anos** – Vintenária (Art. 32, alínea "c" da Lei 4.591/64, e inciso IV do Art. 1.222 do CNGCE/MT);

- Certidão **Vintenária** Negativa de Ônus e Ações (Art. 1.222, inciso III, alínea "e" do CNGCE/MT);

- 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 dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão 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 (§5º do Art. 1.222 do CNGCE/MT). Caso as certidões dos distribuidores indiquem existência de ações, anexar as respectivas certidões esclarecedoras – Certidão de Objeto e Pé.

**d)** Licença Prévia e a Licença de Instalação, emitida pelo órgão ambiental competente, conforme determina o Art. 1.245 da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça – Foro Extrajudicial.

Obs. No órgão ambiental de Rondonópolis-MT, as licenças são exigidas quando as residências/apartamentos em séries **forem maiores que 10 unidades autônomas**, conforme Ofício/SEMMA n. 179/2017 de 09/06/2017, em consonância com a Lei Complementar n. 091 de 08/11/2010 e Resolução Consema 085/2014.



**e)** Projeto Arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, assinado pelo profissional responsável juntamente com o proprietário e o incorporador, acompanhado do Alvará de Licença para Construção (observar o prazo de validade) e da Aprovação do Projeto Arquitetônico (Art. 32, *d*, da Lei 4.591/64 e inciso V do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**f)** Memorial de Incorporação, com descrição completa do empreendimento (descrever a caracterização do empreendimento, do imóvel em linhas gerais, a caracterização das unidades autônomas, com área privativa, área comum e a fração ideal da unidade, e a indicação das áreas de uso comum do empreendimento), assinado pelo proprietário do imóvel, incorporador e responsável técnico, constando as discriminações das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão (Art. 32, *i*, da Lei 4.591/64 e Art. 1.222, *i*, do CNGCE/MT).

De acordo com o Art. 1230 do CNGCE/MT, deverá conter ainda, os seguintes dados específicos: a) nome e qualificação do incorporador, com indicação de seu título, se não for o proprietário; b) denominação do edifício ou empreendimento; c) descrição das unidades autônomas, com suas localizações, áreas reais, privativas, comuns e totais, e frações ideais; d) definição sobre o prazo de carência e, quando fixado, seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento; e) regime de incorporação, se por empreitada, a preço fixo ou a preço variável, ou por administração ou a preço de custo; f) custo global da construção e custos de cada unidade autônoma; g) preço das frações ideais do terreno, conforme declarado pelas partes.

Obs. A descrição interna das unidades autônomas, com a descrição dos cômodos, área privativa ou exclusiva, área comum, área total e respectiva fração ideal é obrigatória.

**g)** BCI – Boletim de Cadastramento Imobiliário atualizado, emitido pela Prefeitura Municipal.

**h)** Quadros I ao VIII da ABNT – NBR n. 12.721 (incisos VI, VII, VIII e IX, do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**h.1** - Cálculo das áreas das edificações discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (Art. 32, *e*, da Lei 4.591/64). Quadros da NBR 12.721.

**h.2** - Memorial Descritivo das especificações da obra projetada segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei 4.591/64. Quadros da NBR 12.721.



Obs. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc. (Art. 32, g, da Lei 4.591/64).

**h.3** - Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 da Lei 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (Art. 32, h, da Lei 4.591/64). Quadros da NBR 12.721.

**Obs. As áreas, medidas, confrontações e frações dos módulos de terrenos das casas ou apartamentos, devem ser conferidas minuciosamente pelo responsável técnico/engenheiro civil, tendo em vista que, futuramente, as matrículas das unidades autônomas serão abertas conforme descrições contidas na Incorporação Imobiliária/Instituição de Condomínio. Vale ressaltar que, a responsabilidade pelas declarações contidas nos documentos é do responsável técnico e do(a) proprietário(a), isentando esta Serventia de qualquer responsabilidade, em consonância com o disposto no §9º do Art. 32 da Lei 4.591/64.**

**i)** Minuta da futura Convenção de Condomínio (Art. 9º da Lei 4.591/64) que regerá a edificação ou o conjunto de edificações (Art. 32, j, da Lei 4.591/64 e inciso X do Art. 1.222 do CNGCE/MT), contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio, sendo dispensável o Regimento Interno (inciso X do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**j)** Certidão do Instrumento Público de Mandato quando o incorporador não for o proprietário (§ 1º do Art. 31 c/c o Art. 32, m, da Lei 4.591/64), outorgando poderes ao incorporador para a alienação de frações ideais do terreno, quando for o caso (inciso XII do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

Obs. O mandato terá fins específicos, conferidos por Instrumento Público, mencionando-se o dispositivo legal e com a transcrição, na íntegra, do disposto no §4º do Art. 35.

**k)** Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II do Art. 39 da Lei de Condomínio e Incorporação – se for o caso (Art. 32, l, da Lei 4.591/64, e inciso XI do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**l)** Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 dias, e quando fixado o prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento (Art. 32, n, da Lei n. 4.591/64, inciso XIII do Art. 1.222 e Art. 1.230 IV do CNGCE/MT).



**m)** Declaração expressa em que se fixe o prazo para conclusão da obra.

**n)** Declaração acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes, estão ou não vinculados as unidades autônomas (Art. 32, p, da Lei 4.591/64, e inciso XV do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**o)** Declaração sobre o custo total do empreendimento, especificando o custo do terreno, custo global da construção e custos de cada unidade autônoma (inciso VI do Art. 1.230 do CNGCE/MT).

**p)** ART – Anotação de Responsabilidade Técnica relativa ao projeto de construção e comprovante de quitação (inciso XVI do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

**q)** Contrato-Padrão (Art. 67 §§ 3º e 4º da Lei 4.591/64), que ficará arquivado no Registro de Imóveis (inciso XVII do Art. 1.222 do CNGCE/MT).

Obs. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá estar de acordo com o Art. 35-A da Lei 4.591/64.

**r)** Reconhecer firma das assinaturas (inciso II do Art. 221 da Lei 6.015/1973).

Obs. O reconhecimento de firma das assinaturas poderá ser feito após a 1ª conferência do processo da Incorporação Imobiliária.

**s)** Processo de Incorporação em 02 vias (§ 1º do Art. 1.222 do CNGCE/MT), organizados em pasta AZ com compartimentos (sacos plásticos), disponibilizados individualmente seguindo a ordem desta relação.

Obs. Os documentos exigidos para registro da Incorporação Imobiliária deverão ser iguais para ambas as pastas (via cartório e via cliente), porém os documentos anexados na pasta que ficará arquivada nesta Serventia, deverão ser apresentados nos originais e reconhecido firma das assinaturas, conforme exigido no inciso II do Art. 221 da Lei 6.015/1973, e os documentos que compõem a pasta que ficará com o cliente, poderão ser apresentados nos originais reconhecido firma das assinaturas ou em cópias autenticadas dos documentos já reconhecido firma das assinaturas.

**t)** Para afetação (se houver).



# REGISTRO DE IMÓVEIS 1º TABELIONATO DE NOTAS

ERON DA SILVA LEMES JUNIOR  
TABELIÃO E REGISTRADOR DESIGNADO



- Requerimento ou Termo de Afetação, subscrito pela incorporadora, e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno (Art. 1.256 do CNGCE/MT);

- Certidão Negativa de Falência em nome incorporadora, expedida pelo Cartório Distribuidor (Fórum).

Nota. As causas impeditivas da averbação da constituição do patrimônio de afetação estão elencadas no Art. 1.260 do CNGCE/MT.

### Observações:

1) Fazer um Checklist de todos os documentos e certidões exigidos antes da apresentação dos mesmos nesta Serventia. O processo deverá ser conferido minuciosamente pelo responsável técnico do projeto, assim teremos maior agilidade nos devidos procedimentos.

2) e-mail para contato: [condominio@primeirooficiario.com.br](mailto:condominio@primeirooficiario.com.br)

3) De acordo com o disposto no art. 33 da Lei 4.591/64, se após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não houver sido concretizada, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido relacionados no art. 32 desta Lei.

Nota: Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput do artigo 33 da Lei 4.591/64, referente a averbação da atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencidos a que se refere o art. 32 da Lei 4.591/64, deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias.

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 7.015/73 e no Art. 32 da Lei 4.591/64, com as alterações dadas pela Lei 14.382/2022.