**Relação de documentos para registro de** **Condomínio de Lotes**



**(Condomínio Horizontal fechado de lotes - loteamento de acesso controlado)**

(Art. 1.358-A cc; Lei n° 6.766/79; Lei 4591/64; Lei n° 10.257/01; Provimento n° 93/CGJ/2020 e Leis Municipais n° 2.125/2013).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N° | Título | Fundamentação | Disponível em: |
|  | Requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis assinado por todos os proprietários (com firma reconhecida) solicitando o registro do Condomínio Horizontal Fechado. | Art. 996. Prov.93/2020 | Modelo disponível no Serviço Registral de Imóveis |
|  | **2.1 Sendo pessoa Jurídica**: Cópia autenticada do Contrato Social da empresa, e respectiva Alteração Contratual, quando for o caso.[[1]](#footnote-2) | Art. 1.000. Prov.93/2020 | <http://www.jucemg.mg.gov.br/ibr/> Loteador (contador) |
| 2.2 Certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento | Art. 1.000. Prov.93/2020 | <http://www.jucemg.mg.gov.br/ibr/> Loteador (contador) |
| 2.3 Comprovante de inscrição no CNPJ | Art. 1.000. Prov.93/2020 | <http://receita.economia.gov.br/> Loteador (contador) |
|  | Certidão da matrícula ou título de propriedade do imóvel | Art. 18, I Lei 6.766  Art. 996, I Prov.93/2020 | Serviço Registral de Imóveis |
|  | Certidão ônus reais, ações reipersecutórias, ou negativa, relativos ao imóvel. | Art. 18, IV, C Lei 6.766  Art. 996, I Prov.93/2020 | Serviço Registral de Imóveis |
|  | Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes.[[2]](#footnote-3) | Art. 18, II Lei 6.766  Art. 996, II Prov.93/2020 | Serviço Registral de Imóveis |
|  | Memorial de Instituição de Condomínio | Art. 1.032 Prov.93/2020  Lei 4.591/64  Art.1°e30 Lei 2.223/15 | Modelo disponível: <https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias> |
|  | NBR 12.721/2006 a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas em todas as páginas. | Art. 1.039.III Prov.93/20  Art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei nº 4.591/64 | Responsável técnico |
|  | ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir | Art. 1.039.IV Prov.93/20 | Responsável técnico |
|  | Convenção de Condomínio | Art. 1.019. Prov.93/2020  Lei 4.591/64  Art.1°e 30 Lei 2.223/15  Art. 1.093. Prov.93/2020 | Modelo disponível: <http://www.serjus.com.br/on-line/noticia.php?id=1477> |
|  | Memorial de Incorporação imobiliária (em caso de venda antes dos términos das obras) | Art.1.358-A, §3°, da Lei 10.406/02 – C.C  Art. 1.090. Prov.93/2020 | Modelo disponível: <https://corimg.org/incorporacoes-imobiliarias> |
| 12.1 Memorial de Incorporação | Art. 1.059. Prov.93/2020 | Empreendedor |
| 12.2 NBR 12.721:2006 os quadros VI,VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas. | Art. 1.059.VII Prov.93/20 Art. 32, “e”, “g”, “h” e “i”, da Lei nº 4.591/64 | Responsável técnico |
| 12.3 ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos quadros da NBR 12.721:2006 | Art. 1.059.VII Prov.93/20 | Responsável técnico |
| 12.4 Atestado De Idoneidade Financeira[[3]](#footnote-4) | Art. 1.059.X Prov.93/20  Art. 32, “o”, da Lei nº 4.591/1964) | Estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos |
| 12.5 Declaração Do Prazo De Carência[[4]](#footnote-5) | Art. 1.059.XV Prov.93/20  Art. 32, “n”, da  Lei nº 4.591/1964 | Empreendedor |
| 12.6 Certidão negativa de débito para com o INSS[[5]](#footnote-6) | art. 32, “f”, da Lei nº  4.591/1964 | <http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/cndconjuntainter/informanicertidao.asp?tipo=1> Empreendedor / contador |
| 12.7 Certidão do valor venal do imóvel | Art.10, I Lei 15.424 MG | Prefeitura Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) |
|  | Certidões **negativas** tributos federais, incidentes sobre o imóvel. | Art. 18, III, “a” Lei 6.766  Art. 996, III, a Prov.93. | <http://www.receita.fazenda.gov.br/Grupo2/Certidoes.htm> |
|  | Certidões **negativas** tributos estaduais, incidentes sobre o imóvel. | Art. 18, III, “a” Lei 6.766  Art. 996, III, a Prov.93. | <http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/certidao_debitos/> |
|  | Certidões **negativas** tributos municipais, incidentes sobre o imóvel e sobre o contribuinte. | Art. 18, III, “a” Lei 6.766  Art. 996, III, a Prov.93. | Prefeitura Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) |
|  | Certidões **negativas** de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos [[6]](#footnote-7), não expedidas há mais de 3 (três) meses. | Art. 18, III, “b” Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | Secretaria Judicial - fórum (Praça Getúlio Vargas, 39 – S.A.Monte) |
|  | Certidões **negativas** de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, Justiça Comum, Federal e Militar, não expedidas há mais de 3 (três) meses. [[7]](#footnote-8) [[8]](#footnote-9) | Art. 18, III, “c” Lei 6.766  Art. 996, III, b Prov.93.  §1° Art. 1.002, Prov.93 | Secretaria Judicial - fórum (Praça Getúlio Vargas, 39 – S.A.Monte)  Capital do Estado (foro privilegiado) |
|  | Certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. [[9]](#footnote-10) [[10]](#footnote-11) | Art. 18, IV, “a” Lei 6.766  Art. 32, “b”, da Lei nº 4.591/64  Art. 996, IV, b Prov.93.  §1° Art. 1.002, Prov.93 | Cartórios de Protestos de Títulos (Rua Getúlio Vargas, n° 77 – Sala 307, Centro, S.A.Monte) |
|  | Certidões de feitos da Justiça Estadual (cíveis e criminal) – 1ª Instância, relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. [[11]](#footnote-12) | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | Secretaria Judicial - fórum (Praça Getúlio Vargas, s/n°, Centro – S.A.Monte) |
|  | Certidões de feitos da Justiça estadual (cíveis e criminais) – 2ª Instância, relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | <http://www8.tjmg.jus.br/certidaoJudicial/faces/emitirCertidao.xhtml> |
|  | Certidões de feitos dos Juizados Especiais Estaduais | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | <http://www8.tjmg.jus.br/certidaoJudicial/faces/emitirCertidao.xhtml> |
|  | Certidões de feitos da Justiça Federal (cíveis e criminais) relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | <http://www.trf1.jus.br/Servicos/Certidao/> |
|  | Certidões de feitos dos Juizados Especiais Federais | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | <http://www.trf1.jus.br/Servicos/Certidao/> |
|  | Certidões de feitos ajuizados na justiça do trabalho (1° e 2° Instâncias) relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | <http://as3.trt3.jus.br/certidao/feitosTrabalhistas/aba1.emissao.htm>  ou Secretaria Judicial - fórum (Praça Getúlio Vargas, 39 – S.A.Monte) |
|  | Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT - relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos, não expedidas há mais de 3 (três) meses. | Art. 18, IV, b Lei 6.766  §1° Art. 1.002, Prov.93 | <http://www.tst.jus.br/certidao> |
|  | Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei 6.766/79. [[12]](#footnote-13) | Art. 18, VI, d Lei 6.766  Art. 996, VI, Prov.93 | Próprio empreendedor ou Cartório de Notas |
|  | Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento. [[13]](#footnote-14) | Art. 18, VII, d Lei 6.766  Art. 996, VII, Prov.93 | Loteador |
|  | Planta do empreendimento (ver § 1°, artigo 9 lei 6.766/79), (duas (02) plotagens em papel “sulfite”, assinada por responsável técnico, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal) | Art. 9°. Lei 6.766  Art. 32, “d”, da Lei nº 4.591/64  Art. 988 Prov.93/2020. | Responsável técnico |
|  | ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos projetos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir | Art. 895. Prov.93 | Responsável técnico |
|  | Memorial descritivo com indicação das vias, demarcações dos lotes, quadras, logradouros e obras de infraestrutura, devidamente assinado e rubricado por responsável técnico. (cópia em CD ou Pen Drive) | Art. 9°. Lei 6.766 | Responsável técnico |
|  | CD ou Pen Drive com croqui de localização do loteamento para publicação no jornal[[14]](#footnote-15) | Art. 19. Lei 6.766  Art. 1.005. Prov.93/2020 | Responsável técnico |
|  | Lei municipal de Aprovação do Loteamento do condomínio horizontal fechado. Apresentada em 180 (cento e oitenta) dias da data da aprovação, sob pena de caducidade. | Art. 18. Lei 6.766  Art. 2°, d Lei 1.606  Art.21 a 23 da lei1.606  Art.13 da lei 2.215  Art. 1.088. Prov.93/2020 | Câmara Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) |
|  | Parecer de cumprimento das normas ambientais, áreas verdes, áreas de protestação ambiental, emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente. | Art.16 a 18 da lei1.606  Art.13 da lei 2.215. | Rua Francisco Cândido, n° 97 – Sala 05 – 2 Piso – (Prédio da Rodoviária) – S.A.Monte |
|  | Licença Ambiental emitido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA | Art.18 a 20 da lei1.606 |  |
|  | Termo de Verificação de Execução das Obras de Infraestrutura **ou** Cronograma[[15]](#footnote-16) | Art. 18, V, Lei 6.766 | Prefeitura Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) |
|  | Termo de Caução/Instrumento de Garantia de Execução das Obras, nos termos do Art. 25 da lei 1.606//2000. | Art. 18, V, Lei 6.766  Art. 24 a 33, Lei 1.606 | Prefeitura Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) |
|  | Para averbação das obras de construção (p.ex. portaria, clube, etc.): Habite-se e CND/INSS (necessária a apresentação somente quando a construção estiver concluída ou o alvará de construção com data vencida) | Art. 938. Prov.93/2020  Art. 940. Prov.93/2020  Art. 1.091. Prov.93/2020 | Prefeitura Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) e INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) |
|  | Declaração de que o empreendimento, respeitará uma distância mínima de 50 (cinquenta) metros das linhas limítrofes das Indústrias de Fogos de Artifício. | Art. 1° da Lei 1.569 | Loteador |
|  | Certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local. | Art. 892. Prov.93/2020 | Prefeitura Municipal |
|  | Inscrição Municipal dos lotes | Art. 715, IV. Prov.93  Art. 787, III. Prov.93 | Prefeitura Municipal (Praça Getúlio Vargas, 18, Centro - S.A.Monte) |

**Atenção:** Essa planilha não esgota todas as exigências que podem surgir no caso concreto, nem versa sobre todas as hipóteses de empreendimentos.

**Observação 1**: Na hipótese de o imóvel objeto do parcelamento não se encontrar matriculado no registro geral, o proprietário deverá providenciar abertura de matrícula em seu nome, devendo esta descrever o imóvel com todas as características e confrontações anteriores ao parcelamento e, na matrícula aberta, o oficial de registro efetuará o registro do loteamento ou a averbação do desmembramento.

**Observação 2**: Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas vias autenticadas, se o oficial de registro suspeitar da autenticidade de quaisquer das cópias apresentadas, poderá exigir a exibição do original.

**Observação 3**: Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas entidades político-administrativas (União, Estados e Municípios) estão sujeitos ao processo do registro especial, dispensando-se, porém, os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII do art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

1. Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se a pessoa que está requerendo o registro tem poderes para tanto. Há necessidade de poderes especiais, não bastando os denominados “poderes para administração em geral”. [↑](#footnote-ref-2)
2. O histórico, exigido para o parcelamento e para a incorporação, não é a mera reprodução das certidões, mas um resumo ordenado da titularidade do bem. Esclarecerá, por exemplo, sobre as ações reais propostas e os respectivos documentos que mostrem seu resultado. [↑](#footnote-ref-3)
3. Será referente ao incorporador, em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação (procuração ou substabelecimento que autorizam o subscritor a representar a instituição financeira declarante.) [↑](#footnote-ref-4)
4. Declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, fixando-se as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. Tal declaração pode estar inserida no memorial de incorporação [↑](#footnote-ref-5)
5. Do proprietário do terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada ou não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório, na qualidade de empregador, nem a ele equiparado, em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios. [↑](#footnote-ref-6)
6. O decênio, tomará por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo **todas as certidões** serem extraídas em nome daqueles que, nos período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, devendo as certidões serem emitidas pela comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores. [↑](#footnote-ref-7)
7. Quando o loteador e os titulares de direitos reais sobre o imóvel forem pessoas naturais casadas, as certidões deverão se referir a ambos os cônjuges. [↑](#footnote-ref-8)
8. Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, além da loteadora, também aos respectivos representantes legais. [↑](#footnote-ref-9)
9. Sempre que das certidões de feitos ajuizados envolvendo ações pessoais e reais constar a distribuição positiva, deverá ser exigida certidão complementar, expedida pelo escrivão do feito, sobre seu desfecho ou estado atual. Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida pela certidão do distribuidor judicial, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto do loteamento. [↑](#footnote-ref-10)
10. A certidão positiva não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que essas ações/ protestos não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. [↑](#footnote-ref-11)
11. Sempre que das certidões de feitos ajuizados envolvendo ações pessoais e reais constar a **distribuição positiva**, deverá ser exigida **certidão complementar**, expedida pelo escrivão do feito, sobre seu desfecho ou estado atual (objeto e pé). Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida pela certidão do distribuidor judicial, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto do loteamento. [↑](#footnote-ref-12)
12. O pré-contrato ou contrato preliminar não depende de forma solene, podendo ser realizado por instrumento particular e não poderá conter cláusulas de arrependimento. [↑](#footnote-ref-13)
13. A declaração não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge. [↑](#footnote-ref-14)
14. A publicação se fará apenas num dos jornais locais em 3 (três) edições consecutivas. [↑](#footnote-ref-15)
15. O cronograma contendo prazo máximo e improrrogável de 03 (três) anos contados a partir da data da constituição do condomínio, deverá constar no mínimo, as especificações do art. 10 da lei municipal 2.215/2013. Após a pratica dos atos estabelecidos nos termos de verificação de obras, deverá ser apresentado o respectivo termo de verificação devendo o oficial comunicar a omissão à prefeitura e ao juiz corregedor, para as providencias cabíveis. [↑](#footnote-ref-16)