



# CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PALMAS - TO

# MANUAL DO INCORPORADOR

2024

# ORGANIZAÇÃO



CARTÓRIO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS

PALMAS - TO

**Dr. Fábio Roque da Silva Araújo**

OFICIAL REGISTRADOR

**Dr. Tagore Trajano de Almeida Silva**

OFICIAL SUBSTITUTO

**Dra. Flávia Grazielle Araújo Guatieri**

OFICIALA SUBSTITUTA

---

SETOR DE INCORPORAÇÃO

**Merson Ferreira Pinto**

**Pedro Henrique Ferreira Dias**

**Silviane Ferreira de Jesus**

# **BEM VINDO**

## **AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMAS!**

**Somos uma instituição dedicada a facilitar e garantir a segurança jurídica dos direitos de propriedade na capital do Tocantins. Nosso compromisso é com a excelência em serviços de registro, proporcionando aos nossos clientes e à comunidade em geral, um ambiente confiável, transparente e eficiente para a formalização de seus negócios imobiliários.**

**Com uma equipe de profissionais capacitados e comprometidos, buscamos constantemente aprimorar nossos processos e utilizar tecnologias modernas para oferecer soluções ágeis e precisas. Nosso objetivo é tornar o registro de imóveis uma experiência tranquila e descomplicada para nossos clientes, seja para compra, venda, financiamento ou qualquer outro tipo de transação imobiliária.**

**Além dos nossos serviços de registro, também valorizamos a integração com a comunidade e estamos sempre prontos para oferecer suporte e orientação em questões relacionadas ao mercado imobiliário e à legislação vigente.**

**Estamos aqui para servir e proteger seus direitos de propriedade. Conte conosco para todas as suas necessidades de registro de imóveis em Palmas, Tocantins.**

**Obrigado pela confiança depositada no Serviço do Registro de Imóveis!**

# VISÃO



**Ser reconhecido como um cartório de excelência em Palmas, mantendo altos padrões de eficiência, confiabilidade e inovação.**

# MISSÃO



**Facilitar e garantir a legalidade e segurança jurídica dos direitos de propriedade em Palmas, através de serviços de registro eficientes, transparentes e acessíveis.**



## Integridade

Atuamos com ética, transparência e honestidade em todas as nossas operações, mantendo a confiança e respeito dos nossos clientes e parceiros.

## Profissionalismo

Prestamos serviços com padrões elevados de competência, eficiência e profissionalismo, garantindo a precisão e qualidade em cada registro realizado.

## Responsabilidade

Assumimos o compromisso de cumprir nossas obrigações legais e sociais, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da comunidade em que atuamos.

## Inovação

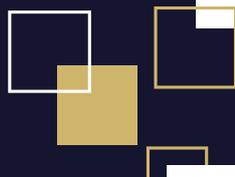
Buscamos constantemente novas tecnologias e práticas para aprimorar nossos processos e serviços, oferecendo soluções ágeis e modernas aos nossos clientes.

## Respeito

Valorizamos a diversidade, a dignidade e os direitos de todas as pessoas, tratando nossos clientes, colaboradores e parceiros com respeito, cortesia e consideração.

## Colaboração

Cultivamos um ambiente de trabalho colaborativo, onde o trabalho em equipe e a troca de conhecimentos são incentivados, visando alcançar objetivos comuns de forma eficaz e harmoniosa.



# POR QUE REGISTRAR A SUA INCORPORAÇÃO?

A incorporação imobiliária registrada garante ao consumidor que o projeto está aprovado e em conformidade com as exigências legais, além de assegurar que requisitos obrigatórios serão cumpridos pelo incorporador. Entre eles estão: posse do terreno, certidões negativas, regras do condomínio, memorial descritivo da obra, quadros de áreas da ABNT.



O Registro de Incorporação comprova que as informações contidas nos materiais de propaganda do imóvel ou mesmo as descrições fornecidas pelo corretor de imóveis correspondem ao que será entregue.



CARTÓRIO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS

PALMAS - TO

# 3 PASSOS

## PARA O REGISTRO



# 1º PASSO



Dar entrada no processo de Incorporação no balcão do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas com documentação necessária.

# 2º PASSO



Análise da documentação.

OBS.: CASO OCORRA PENDÊNCIA, A INCORPORADORA SERÁ NOTIFICADA POR NOTA DEVOLUTIVA E TERÁ UM PRAZO DE 20 DIAS ÚTEIS PARA SANÁ-LA.

# 3º PASSO



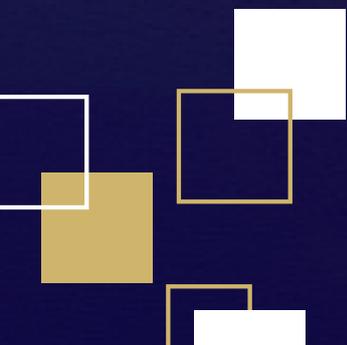
Registro da Incorporação.



CARTÓRIO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS

PALMAS - TO

# DOCUMENTOS NECESSÁRIOS



## I - REQUERIMENTO

Em que conste a qualificação completa do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do registro de imóveis, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária); e a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

a) Se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no artigo 31, § 1º, c/c o artigo 32 da Lei Federal n. 4.591, de 1964, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) Se pessoa jurídica, o requerimento será instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Industrial e Serviços, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, se verificará a capacidade do firmatário do requerimento.

**ACESSE O MODELO DO REQUERIMENTO  
NO LINK ABAIXO:**

<https://www.ridepalmas.com.br/requerimentos>



## **II - TÍTULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO**

O qual poderá ser um título de promessa irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, como consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (art.32, a, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## **III - CERTIDÕES NEGATIVAS REFERENTES AO IMÓVEL, AO PROPRIETÁRIO DO TERRENO E AO INCORPORADOR**

### **1. Federais (art. 32, b, da Lei Federal n. 4.591, de 1964):**

- a) De tributos federais administrados pela Receita Federal;
- b) Relativa à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada;
- c) Da Justiça Federal (cível e criminal);
- d) Da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

### **2. Estaduais (art. 32, b, da Lei Federal n. 4.591, de 1964):**

- a) Da Fazenda Estadual;
- b) Da Justiça Comum Estadual (cível e criminal).

### **3. Municipais (art. 32, b, da Lei Federal n. 4.591, de 1964):**

- a) Relativa ao imóvel;
- b) Relativa a tributos diversos.

#### **4. Certidão Negativa de Débito - CND do INSS (art. 32, f, da Lei Federal n. 4.591, 1964):**

**Do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições – pessoa jurídica ou equiparada.**

#### **5. Registro de Imóveis (art. 32, b e c, da Lei Federal n. 4.591, de 1964):**

- a) Negativa de ônus reais, relativa ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;**
- b) Integrantes do histórico vintenário (item IV – infra).**

#### **6. Tabelionato de Protesto de Títulos (art. 32, b, da Lei Federal n. 4.591, de 1964)**

**Negativa de protesto de títulos.**

### **IV - CERTIDÃO VINTENÁRIA**

**Dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, c, da Lei Federal n. 4.591, de 1964), abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros.**

### **V - PROJETO ARQUITETÔNICO DE CONSTRUÇÃO**

**Devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte (art. 32, d, da Lei Federal n. 4.591, de 1964, e quadros I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII da ABNT – NBR n. 12.721):**

a) 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 Federal n. 4.591, de 1964);

b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inc. IV do artigo 53 da Lei Federal n. 4.591, de 1964. Este documento descreve todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, dentre outros (art. 32, g, da Lei Federal n. 4.591, de 1964);

c) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inc. III do artigo 53 da Lei Federal n. 4.591, de 1964, com base nos custos unitários referidos no artigo 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, h, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## VI - DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO

Com as unidades autônomas que a elas corresponderão (art. 32, i, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## VII - MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art. 09 e 32, j, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## VIII – DECLARAÇÃO DA PARCELA DO PREÇO

Em que se defina a parcela do preço de que trata o artigo 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, I, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## IX – CERTIDÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE MANDATO QUANDO O INCORPORADOR NÃO FOR O PROPRIETÁRIO

Ocorre que o proprietário outorga ao construtor, neste caso, o incorporador, poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c o art. 32, m, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## X – DECLARAÇÃO DE PRAZO DE CARÊNCIA

Declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência 180 (cento e oitenta) dias (art. 32, n, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

## XII – DECLARAÇÃO DE GARAGEM, 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 aos apartamentos (art. 32, p, da Lei Federal n. 4.591, de 1964).

**Se faz necessário o envio descritivo das vagas de garagem em formato Word, contendo as suas distribuições conforme modelo abaixo:**

**EX.: APARTAMENTO 1001, VAGA DE GARAGEM Nº 10  
DESCOBERTA/COBERTA E ESCANINHO Nº 28.**

### **XIII - RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Termo de Responsabilidade Técnica-TRT ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT, relativa ao projeto de construção, obra, memorial e quadros.**

**XIV - CONTRATO-PADRÃO, QUE FICARÁ ARQUIVADO NA SERVENTIA REGISTRAL, CONFORME DETERMINA O ARTIGO 67, PARÁGRAFOS 3º E 4º, DA LEI FEDERAL N. 4.591, DE 1964.**

- a) Os contratos poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas;**
- b) As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos;**

**c) Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro;**

**d) Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo;**

**e) Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.**

## **XV - CADASTRO NACIONAL DE OBRAS**

**Contendo informações cadastrais da obra e de seus responsáveis.**

## INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular;
- A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas;
- Será de noventa 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;
- As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do tabelionato de protesto de títulos de que trata o inciso III deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado;
- Em caso de certidões positivas para ações cíveis, criminais e trabalhistas, se faz necessária a apresentação de certidões narrativas objeto pé;
- As certidões forenses abrangerão dez anos, e as de protestos de títulos, cinco anos;
- Não poderá ser aceito contrato social registrado somente no registro de títulos e documentos;

- **É facultado apresentar as plantas do projeto aprovado, em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção;**
- **Quando a incorporadora for pessoa jurídica, as certidões forenses penais devem ser apresentadas também em nome dos seus administradores;**
- **Somente após o registro da incorporação, realizado dentro das normas das Leis Federal n. 4.591, de 1964 e 6.015, de 1973, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas;**
- **Ao acolher certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, o registrador considerará sua relevância e a possibilidade de provocarem impugnações ou gerarem litígios futuros aos adquirentes das unidades da incorporação;**
- **Será recusado o registro da incorporação quando houver ônus impeditivo da construção ou da alienação, inclusive no caso de penhora;**
- **Na fase da incorporação imobiliária, salvo a requerimento expresso do interessado ou na aplicação da multipropriedade, é vedado abrir matrículas enquanto não averbada a edificação e registrada a instituição de condomínio;**
- **Com o registro da incorporação imobiliária, a qualquer tempo é facultado ao incorporador requerer a abertura de tantas matrículas quantas sejam as unidades decorrentes do registro da incorporação realizada, entendida assim como a descrição da futura unidade autônoma;**

- Na hipótese do § 1º, no próprio texto da matrícula ou por averbação, deverá ser feita a ressalva de que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral quanto à sua conclusão;
- Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos;
- Caso o Incorporador não for o proprietário do imóvel, deverá ser apresentado a certidão de instrumento público de mandato, em que ocorre a outorga de poderes daquele ao construtor (neste caso, incorporador) para a alienação de frações ideias do terreno;
- Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste a parcela que, se houver, será paga em dinheiro; a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. Por fim, deverá constar também, nos documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a prestações ou encargos." (Fundamentação: Art. 39 da Lei nº 4.591/1964.



CARTÓRIO DE  
REGISTRO DE  
IMÓVEIS

PALMAS - TO

# CHECK LIST

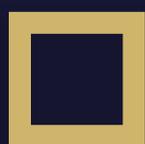




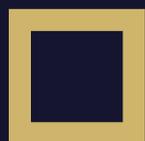
# PARTE DOCUMENTAL



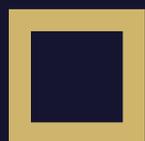
**REQUERIMENTO**



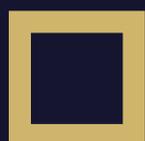
**TÍTULO DE PROPRIEDADE**



**CERTIDÃO DE ÔNUS**

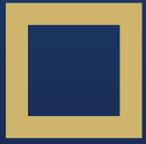


**CERTIDÃO VINTENÁRIA**



**CERTIDÃO SIMP. DA JUNTA  
COMERCIAL**

REFERENTE AO ESTADO DA SEDE DA EMPRESA



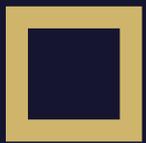
## CERTIDÃO CONJUNTA DA RECEITA FEDERAL

DA EMPRESA E DOS SÓCIOS ADMINISTRADORES



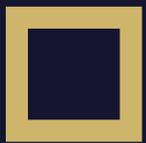
## CERTIDÃO DA JUSTIÇA FEDERAL

AÇÕES CÍVEIS E CRIMINAIS DA 1ª ESTANCIA DA EMPRESA E DOS DOS SÓCIOS,  
VIA DO ESTADO DA SEDE DA EMPRESA E VIA DO LOCAL DA EXECUÇÃO DA OBRA

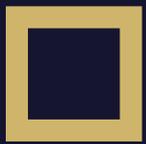


## CERTIDÃO DA JUSTIÇA DO TRABALHO

VIA DO ESTADO DA SEDE DA EMPRESA E VIA DO LOCAL DA EXECUÇÃO  
DA OBRA (10ª REGIÃO)

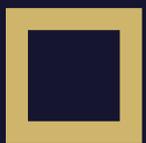


## CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS



## CERTIDÃO NEGATIVA ESTADUAL

VIA DO ESTADO DA SEDE DA EMPRESA E VIA DO LOCAL DA EXECUÇÃO  
DA OBRA



## CERTIDÃO DA JUSTIÇA ESTADUAL

AÇÕES CÍVEIS E CRIMINAIS DA 1ª ESTANCIA DA EMPRESA E DOS DOS SÓCIOS,  
VIA DO ESTADO DA SEDE DA EMPRESA E VIA DO LOCAL DA EXECUÇÃO DA OBRA



**CND MUNICIPAL DO  
IMÓVEL**



**CND MUNICIPAL DO  
INCORPORADOR**



**CERTIDÃO DE PROTESTOS E  
TÍTULOS**

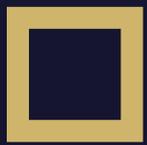
**DOS SÓCIOS E DA EMPRESA**

# PARTE TÉCNICA



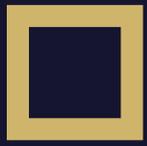
**MEMORIAL DA  
INCORPORAÇÃO**

COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



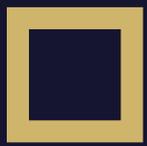
**QUADRO DE RESUMO DAS  
ÁREAS**

COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



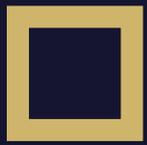
**QUADROS DE I AO VIII  
CONFORME A NBR 12721**

TODAS AS FOLHAS DEVERÃO ESTAR DEVIDAMENTE ASSINADAS E  
COM FIRMA RECONHECIDA



**MINUTA DA FUTURA CONV.  
DE CONDOMÍNIO**

COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



**MEMORIAL DE  
ESPECIFICAÇÃO DA OBRA**

ASSINADO PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO E INCORPORADORA,  
COM FIRMA RECONHECIDA



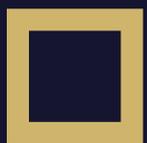
## DECLARAÇÃO DE GARAGEM

CROQUI EM FORMATO A4 E DETALHAMENTO DAS VAGAS DE FORMA  
DESCRITIVA E DISPOSTA EM FORMATO WORD E DIGITAL



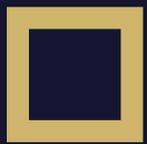
## DECLARAÇÃO DE PARC. DE PAG. DE PREÇO (ART. 39, II)

COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



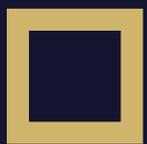
## DECLARAÇÃO DE PRAZO DE CARÊNCIA

COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



## DECLARAÇÃO DE INST. PÚBLICO DE MANDATO

COM RECONHECIMENTO DE FIRMA



## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

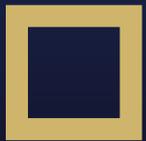


## CADASTRO NACIONAL DE OBRAS

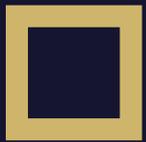




**ART DA OBRA**

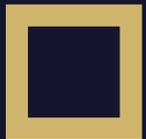


**ART DO MEMORIAL E  
QUADROS I AO VIII**



**PROJETOS APROVADOS**

DEVIDAMENTE ASSINADO E CARIMBADO PELO ÓRGÃO  
COMPETENTE MUNICÍPIO



**CONTRATO PADRÃO**





# CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PALMAS - TO

 (63) 3014-0022

 contato@ridepalmas.com.br

 www.ridepalmas.com.br

 Av. Teotônio Segurado, ACSUSO-50, Conjunto 01,  
Lote 06 Edifício Amazônia Center - Térreo e 1º andar.  
PALMAS - TO    CEP 77.016-002