

PROVIMENTO - TJMT/CGJ N.º63/2025-GAB-CGJ DE 10 DE OUTUBRO DE 2025

Acrescentar a Seção VIII, Capítulo X, Título IV, Parte Especial, Livro Único, do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE que disciplina o processamento e averbação do georreferenciamento.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, no uso de suas atribuições legais, regimentais e institucionais, bem como nos termos da decisão prolatada nos autos do Expediente CIA nº 0050201-42.2025.8.11.0000,

RESOLVE:

Art. 1º Acrescentar a Seção VII, Capítulo X, Título IV, Parte Especial, Livro Único, do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, que passa a ter a seguinte redação:

SEÇÃO VII

Da Incorporação Imobiliária em Loteamentos e Desmembramentos

Art. 1.261-A A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por qualquer das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei n. 6.766/1979, caracteriza incorporação imobiliária, sujeita ao regime jurídico instituído pela Lei n. 4.591/1964 e as demais normas legais aplicáveis.

§ 1º A vinculação entre os lotes e as edificações prevista no *caput* permite a comercialização de



unidades futuras (na planta), em construção ou concluídas, mediante o registro do memorial de incorporação.

§ 2º A incorporação imobiliária em loteamento não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime de condomínio edilício, permanecendo as vias e áreas abrangidas sob domínio público, inexistindo área de uso comum.

§ 3º A incorporação imobiliária poderá abranger a totalidade ou parte dos lotes integrantes do parcelamento, devendo constar, no memorial de incorporação, a identificação específica dos lotes objeto da incorporação.

Art. 1.261-B Para o registro da incorporação imobiliária em loteamento, serão exigidos os documentos previstos no caput do art. 32 da Lei n. 4.591/1964, com exceção das alíneas “e”, “i”, “j”, “l” e “n”, acrescidos da indicação da metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, conforme o § 2º do art. 68 da referida Lei.

Art. 1.261-C O registro da incorporação imobiliária será efetuado na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, bem como a eventual averbação do termo de afetação, nos termos do art. 31-B da Lei n. 4.591/1964.

§ 1º Em cada matrícula individualizada de lote deverá constar, por averbação, a existência da incorporação registrada, com a descrição resumida do projeto, área construída e composição interna da unidade.



§ 2º Caso não tenham sido abertas as matrículas individuais dos lotes no momento do registro do loteamento, este procedimento deverá ser realizado previamente ao registro da incorporação.

§ 3º Concluída a construção, e mediante apresentação do “habite-se”, será promovida a averbação da edificação.

Art. 1.261-D Nos instrumentos de transferência de propriedade de imóvel integrante de incorporação imobiliária em loteamento ou desmembramento, ainda que em fase de construção ou projetado (na planta), prevalecerá, como base de cálculo para o registro, o maior dos seguintes valores, conforme o art. 178 deste Provimento:

I – do negócio jurídico declarado no contrato;

II – da base de cálculo utilizada para o recolhimento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

§ 1º Considera-se valor do negócio jurídico aquele que compreende o valor do terreno acrescido do valor da construção da unidade habitacional, independentemente do estágio da obra.

§ 2º É vedada a fragmentação da base de cálculo com exclusão do valor da construção, nos casos em que haja prévio registro de incorporação imobiliária.

§ 3º A vedação à fragmentação aplica-se independentemente do tipo de construção constante na incorporação registrada, seja nos moldes dos artigos. 41 e 43, seja nos moldes dos artigos 55 e



58, todos da Lei n. 4.591/1964.

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação e até a emissão da carta de “habite-se” do conjunto imobiliário, os registros e averbações relativos ao empreendimento observarão as disposições do art. 237-A da Lei nº 6.015/1973.

Art. 3º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

(assinado digitalmente)
Desembargador **JOSÉ LUIZ LEITE LINDOTE**
Corregedor-Geral da Justiça





Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi assinado eletronicamente, na plataforma de assinaturas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

Para assegurar a autenticidade e validar as assinaturas, utilize o endereço abaixo.

<https://validador.tjmt.jus.br/codigo/AD:060D0000-0AA4-0A58-19B3-08DE083BDBCC>

Código verificador - AD:060D0000-0AA4-0A58-19B3-08DE083BDBCC



Documento assinado por meio eletrônico, conforme MP 2200-2 de 24/08/2001.