

DOCUMENTAÇÃO PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO URBANO

Objetivo no loteamento: subdividir a gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Objetivo no desmembramento: subdividir a gleba em lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DOCUMENTOS PARA LOTEAMENTO (art. 18 da Lei nº 6.766/1979):

1 – **Título de Propriedade do Imóvel:** original ou cópia autenticada do título de aquisição do imóvel a ser loteado (escritura pública, título judicial ou instrumento particular), bem como suas retificações e aditamentos, **ou** certidão atualizada da matrícula do imóvel.

2 – **Histórico Vintenário:** requerer no Registro de Imóveis as certidões que compõem a cadeia vintenária do imóvel. Fazer o HISTÓRICO dessa seqüência de transações imobiliárias e apresentar junto com as certidões.

3 – **Certidão Negativa de Tributos Federais (Receita Federal):** do(s) parcelador(es) do solo (se pessoa física, também do cônjuge). OBS: trata-se da certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN)

4 – **Certidão Negativa de Tributos Estaduais (Receita Estadual):** do(s) parcelador(es) do solo (se pessoa física, também do cônjuge).

5 – **Certidão Negativa de Tributos Municipais (Receita Municipal).**

6 – **Certidões Negativas de Ações Reais (relativas ao imóvel), pelo período de 10 anos – Justiça Estadual (Fórum) e Justiça Federal:** em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que, nos últimos 10 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

7 – **Certidão Negativa de Ações Penais** com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública. No caso de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas, também, as certidões negativas criminais em nome dos administradores.

8 – **Certidão de Protestos de Títulos (Tabelionato de Protestos), pelo período de 5 anos:** em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que, nos últimos 5 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

9 – Certidões de Ações Cíveis, pelo período de 10 anos – Justiça Estadual (Fórum), Justiça Federal e Justiça do Trabalho: do(s) parcelador(es) do solo (se pessoa física, também do cônjuge).

10 – Certidão de situação jurídica atualizada do imóvel (Registro de Imóveis).

11 – Certidões de Ações Penais (matéria criminal), pelo período de 10 anos – Justiça Estadual (Fórum) e Justiça Federal: em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que, nos últimos 10 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel. No caso de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas, também, as certidões negativas criminais em nome dos administradores.

12 – Ato de aprovação do loteamento fornecido pelo Município e pelo órgão ambiental competente – FEPAM ou SMAM: documentos no original ou em cópia autenticada. Prazo de validade é de 180 dias.

13 – Aprovação do projeto de parcelamento do solo pela METROPLAN (art. 681 da CNNR-CJG/RS e art. 13, parágrafo único da Lei nº 6.766/1979): quando for o caso, documento que comprove a anuência (ou a dispensa da anuência) da autoridade metropolitana ao projeto de parcelamento.

14 – Termo de verificação pelo Município da execução das obras, exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais (somente para loteamento já pronto). Esse documento pode ser substituído pelo a seguir indicado, no caso de loteamento a ser implantado ou em vias de implantação.

15 – Ato de aprovação de cronograma (para loteamento não pronto) - com a duração máxima de 4 anos, a ser fornecido pelo Município (também conhecido por termo de compromisso). Documento no original ou em cópia autenticada.

16 – Instrumento de garantia para a execução das obras (para loteamento não pronto) – conforme for o tipo de garantia exigida pelo Município, será necessária escritura pública (caso da hipoteca).

17 – Exemplar do contrato padrão - nos termos do artigo 26 da Lei 6.766/1979.

18 - Declaração do(s) cônjuge(s) do(s) loteador(es) de que consente(m) no registro do loteamento (não importa o regime de bens).

19 - Memorial descritivo do loteamento, contendo:

- identificação do(s) proprietário(s)/loteador(es) (nome e qualificação completa);
- descrição completa da área loteada e indicação do registro imobiliário;
- plano de loteamento (áreas ocupadas por lotes, por ruas, por praças e equipamentos etc);
- ruas: descrição dos logradouros do loteamento, indicando largura, extensão e pontos de início e término;
- praças, áreas verdes e áreas institucionais: descrição pormenorizada, contendo áreas, medidas e confrontações. OBS: em caso de eventual restrição ambiental (ex: APP), deverá haver a descrição pormenorizada da área atingida.
- quadras: descrição pormenorizada, contendo áreas, medidas e confrontações, bem como indicação dos lotes que as integram;
- lotes: descrições pormenorizada dos lotes, contendo a indicação de seu número, bem como de suas características e confrontações, localização, bairro, área superficial, medidas perimetrais, logradouro, lado par ou lado ímpar, distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, quarteirão e designação cadastral (se houver) - arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/1973. OBS1: deverá ser declarada a existência de eventual edificação. OBS2: em caso de eventual restrição ambiental (ex: APP), deverá haver a descrição pormenorizada da área atingida, dentro do lote;
- outras estipulações ou dados caracterizadores do loteamento que o parcelador do solo julgar necessário declarar (ex: restrições urbanísticas).

20 - **Planta do imóvel**, assinada por profissional habilitado, com respectiva ART/CREA ou RRT/CAU, e pelo(s) proprietário(s), com a devida aprovação do Município: na planta, deverá constar a caracterização e medidas dos lotes, quadras, ruas, logradouros, áreas públicas etc.

21 - **Requerimento**, assinado pelo(s) loteador(es), com firma reconhecida, indicando o nome do loteamento e solicitando o seu registro.

OBSERVAÇÕES:

1. Reconhecer firma em todos os documentos de caráter particular.
2. As certidões do FÓRUM deverão abranger as Justiças Especializadas (inclusive criminal de pessoa jurídica).
3. Não basta a apresentação de certidão negativa de trânsito em julgado de ação penal, devendo ser apresentada certidão negativa de distribuição de ação penal, tendo em vista que a mera existência de ação relativa a crime contra o patrimônio e contra a administração impede o registro do loteamento/desmembramento (a existência de outras ações penais poderão

impedir o registro referido se houver possibilidade de prejuízo aos adquirentes dos lotes) - art. 18, §2º, Lei nº 6.766/1979. Obs: essa certidão não é emitida via internet, dependendo de pedido presencial da parte.

4. Existindo certidões positivas (matéria criminal ou cível), em atenção ao disposto no artigo 18, §2º, da Lei nº 6.766/1979, devem ser apresentadas as certidões narratórias das ações, bem como declaração do loteador, sob as penas da lei, no sentido de que as ações existentes não prejudicarão o direito dos adquirentes dos lotes, se for o caso.

DOCUMENTOS PARA DESMEMBRAMENTO:

1 – **Título de Propriedade do Imóvel:** original ou cópia autenticada do título de aquisição do imóvel a ser loteado (escritura pública, título judicial ou instrumento particular), bem como suas retificações e aditamentos, **ou** certidão atualizada da matrícula do imóvel.

2 – **Histórico Vintenário:** requerer no Registro de Imóveis as certidões que compõem a cadeia vintenária do imóvel. Fazer o HISTÓRICO dessa seqüência de transações imobiliárias e apresentar junto com as certidões.

3 – **Certidão Negativa de Tributos Federais (Receita Federal):** do(s) parcelador(es) do solo (se pessoa física, também do cônjuge). OBS: trata-se da certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN)

4 – **Certidão Negativa de Tributos Estaduais (Receita Estadual):** do(s) parcelador(es) do solo (se pessoa física, também do cônjuge).

5 – **Certidão Negativa de Tributos Municipais (Receita Municipal).**

6 – **Certidões Negativas de Ações Reais (relativas ao imóvel), pelo período de 10 anos – Justiça Estadual (Fórum) e Justiça Federal:** em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que, nos últimos 10 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

7 – **Certidão Negativa de Ações Penais** com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública. No caso de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas, também, as certidões negativas criminais em nome dos administradores.

8 – **Certidão de Protestos de Títulos (Tabelionato de Protestos), pelo período de 5 anos:** em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que, nos últimos 5 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

9 – Certidões de Ações Cíveis, pelo período de 10 anos – Justiça Estadual (Fórum), Justiça Federal e Justiça do Trabalho: do(s) parcelador(es) do solo (se pessoa física, também do cônjuge).

10 – Certidão de situação jurídica atualizada do imóvel (Registro de Imóveis).

11 – Certidões de Ações Penais (matéria criminal), pelo período de 10 anos – Justiça Estadual (Fórum) e Justiça Federal: em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que, nos últimos 10 anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel. No caso de pessoa jurídica, deverão ser apresentadas, também, as certidões negativas criminais em nome dos administradores.

12 – Ato de aprovação do desmembramento fornecido pelo Município e pelo órgão ambiental competente – FEPAM ou SMAM: documentos no original ou em cópia autenticada. Prazo de validade é de 180 dias.

13 – Aprovação do projeto de parcelamento do solo pela METROPLAN (art. 681 da CNRR-CJG/RS e art. 13, parágrafo único da Lei nº 6.766/1979): quando for o caso, documento que comprove a anuência (ou a dispensa da anuência) da autoridade metropolitana ao projeto de parcelamento.

14 – Termo de verificação pelo Município da execução das obras, exigidas pela legislação municipal (somente para desmembramento já pronto). Esse documento pode ser substituído pelo a seguir indicado, no caso de desmembramento a ser implantado ou em vias de implantação.

15 – Ato de aprovação de cronograma (para desmembramento não pronto) - com a duração máxima de 4 anos, a ser fornecido pelo Município (também conhecido por termo de compromisso). Documento no original ou em cópia autenticada.

16 – Instrumento de garantia para a execução das obras (para desmembramento não pronto) – conforme for o tipo de garantia exigida pelo Município, será necessária escritura pública (caso da hipoteca).

17 – Exemplar do contrato padrão - nos termos do artigo 26 da Lei 6.766/1979.

18 - Declaração do(s) cônjuge(s) do(s) parcelador(es) do solo de que consente(m) no registro do desmembramento (não importa o regime de bens).

19 - Memorial descritivo do desmembramento, contendo:

- identificação do(s) proprietário(s)/parcelador(es) do solo (nome e qualificação completa);

- descrição completa da área desmembrada e indicação do registro imobiliário;
- lotes: descrições pormenorizada dos lotes, contendo a indicação de seu número, bem como de suas características e confrontações, localização, bairro, área superficial, medidas perimetrais, logradouro, lado par ou lado ímpar, distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, quarteirão e designação cadastral (se houver) - arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015/1973. OBS1: deverá ser declarada a existência de eventual edificação. OBS2: em caso de eventual restrição ambiental (ex: APP), deverá haver a descrição pormenorizada da área atingida, dentro do lote;
- área institucional (se for o caso, conforme legislação municipal): descrição pormenorizada contendo áreas, medidas e confrontações;
- outras estipulações ou dados caracterizadores do desmembramento que o parcelador do solo julgar necessário declarar (ex: restrições urbanísticas).

20 - **Planta do imóvel**, assinada por profissional habilitado, com respectiva ART/CREA ou RRT/CAU, e pelo(s) proprietário(s), com a devida aprovação do Município: na planta, deverá constar a caracterização e medidas dos lotes, áreas públicas etc.

21 - Requerimento, assinado pelo(s) parcelador(es) do solo, com firma reconhecida, indicando o nome do desmembramento e solicitando o seu registro.

OBSERVAÇÕES:

1. Reconhecer firma em todos os documentos de caráter particular.
2. As certidões do FÓRUM deverão abranger as Justiças Especializadas (inclusive criminal de pessoa jurídica).
3. Não basta a apresentação de certidão negativa de trânsito em julgado de ação penal, devendo ser apresentada certidão negativa de distribuição de ação penal, tendo em vista que a mera existência de ação relativa a crime contra o patrimônio e contra a administração impede o registro do loteamento/desmembramento (a existência de outras ações penais poderão impedir o registro referido se houver possibilidade de prejuízo aos adquirentes dos lotes) - art. 18, §2º, Lei nº 6.766/1979. Obs: essa certidão não é emitida via internet, dependendo de pedido presencial da parte.
4. Existindo certidões positivas (matéria criminal ou cível), em atenção ao disposto no artigo 18, §2º, da Lei nº 6.766/1979, devem ser apresentadas as certidões narratórias das ações, bem como declaração do loteador, sob as penas da lei, no sentido de que as ações existentes não prejudicarão o direito dos adquirentes dos lotes, se for o caso.