

**DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGISTRO DE
LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO**

Lei 6.766/79

Aprovado o processo de LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO junto ao Município, o proprietário deverá submetê-lo ao registro **dentro de 180 dias**, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhada dos seguintes documentos:

1 – Requerimento do proprietário com firma reconhecida por VERDADEIRO ou assinatura no balcão da serventia, endereçado a este Ofício Imobiliário, solicitando o desmembramento/parcelamento do imóvel de acordo com a Lei nº 6.766/79, com indicação do número de áreas a ser desmembradas, nome do desmembramento/loteamento, bem como solicitação de abertura das novas matrículas (art. 722, CNCGJ/SC):

- a) Se pessoa física casada: qualificação completa do cônjuge com a respectiva assinatura;
- b) Se pessoa jurídica: qualificação completa da empresa e do representante legal.

2– Documentos de qualificação quando requerente (art. 478, art. 483 e art. 484, do CNCGJ/SC):

- a) pessoa jurídica: cópia autêntica do contrato social e alterações ou consolidado e certidão atualizada da junta comercial expedida dentro do prazo de validade de trinta dias (art. 483, CNCGJ/SC).
- b) Pessoa física: certidão de casamento atualizada expedida dentro do prazo de validade de noventa dias e cópia autenticada do RG/CPF;

3- Decreto Municipal de aprovação do loteamento, **expedido dentro do prazo de 180 dias** (art. 18, da Lei nº 6.766/79);

4- Certidão municipal de localização do imóvel com indicação expressa de que (art. 3º, da Lei Estadual nº 6.603/82):

- a) a área é necessária à preservação do meio ambiente;
- b) se o imóvel está localizado em área de proteção dos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;
- c) se área as reservadas para fins de planejamento regional e urbano; e
- d) se a área em que o imóvel se encontra é destinada à instalação de distritos e áreas industriais;

e) a distância do imóvel das linhas limítrofes do município.

5- Título de propriedade do imóvel conforme registro de aquisição (art. 18, I, da Lei nº 6.766/79).

6- Certidão de inteiro teor, negativa de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutória, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis dentro do prazo de validade de 30 dias

7- Histórico vintenário do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos (art. 18, II, da Lei nº 6.766/79), apresentando:

- a) Certidão de inteiro teor das matrículas dos últimos vinte anos, expedida dentro do prazo de validade de trinta dias;
- b) Certidão dos títulos de propriedade indicados em cada um dos registros realizados nos últimos vinte anos (exemplo: Escritura Pública de Compra e Venda, Doação, Divisão, Formal de Partilha, dentre outros).

9- Certidões negativas: **dos proprietários atuais e dos demais proprietários do imóvel no decurso de dez anos do local do imóvel (Navegantes-SC ou Luiz Alves-SC) e da residência dos proprietários (art. 18, da Lei nº 6.766/79 e art. 729, CNCGJ/SC):**

OBS: pessoa jurídica: apresentar as certidões abaixo em nome de todos os sócios; pessoa física: se casado apresentar as certidões abaixo em nome do cônjuge, independente do regime de bens do casamento (art. 729, § 2º, CNCGJS/SC):

- Certidão negativa de débitos federais (<http://www.receita.fazenda.gov.br>);
- Certidão negativa de débitos estaduais (<http://www.sef.sc.gov.br/>);
- Certidão negativa de débitos municipais (<http://www.navegantes.sc.gov.br>);
- Certidão negativa de débitos municipais com especificação do imóvel objeto do parcelamento (LOTE/ÁREA E/OU MATRÍCULA E OFÍCIO IMOBILIÁRIO);
- Certidão negativa de ações cíveis e criminais da Justiça Comum Estadual (www.tjsc.jus.br);
- Certidão negativa de ações cíveis e criminais na Justiça Comum Federal (<http://www.jfsc.jus.br>);
- Certidão negativa de ações trabalhistas (<https://pje.trt12.jus.br/certidao/feitosTrabalhistas/aba1.emissao.htm>);
- Certidão negativa de protesto de títulos (Tabelionato de Notas);

OBS: Caso alguma certidão seja positiva seu objeto deve ser esclarecido por certidões narrativas e, ainda, faz-se necessário apresentar declaração com firma reconhecida por verdadeiro que as ações não comprometem o loteamento.

10 – Memorial descritivo da área loteada devidamente assinado e com firma reconhecida por verdadeiro dos proprietários, contendo:

- Identificação do proprietário/loteador (qualificação completa, inclusive cônjuge), com firma reconhecida por VERDADEIRO e rubrica em todas as folhas do memorial;
- Descrição da área atual conforme matrícula imobiliária com indicação do número da matrícula e respectivo ofício imobiliário;
- Descrição das quadras e lotes: com identificação por numeração ou letras, área total, pontos cardeais, rua, bairro, perímetro, benfeitoria, distância métrica da esquina mais próximo e nome do loteamento (sendo vedado área remanescente);
- 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, término e confrontações;
- Praças, áreas verdes e áreas institucionais – descrição pormenorizada contendo área, medidas e confrontações;
- Outras estipulações ou dados caracterizadores do loteamento e que o loteador julgar necessário declarar.
- Aprovação Municipal

11 – Planta do imóvel assinada e com firma reconhecida por verdadeiro dos proprietários, contendo:

- Situação atual e situação pretendida do imóvel;
- Caracterização e medidas dos lotes, suas benfeitorias, quadras, ruas, logradouros, áreas verdes, equipamentos urbanos em geral, áreas reservadas (reserva técnica), etc.
- Assinatura pelo engenheiro responsável, contendo seu número no CREA
- Assinatura do proprietário e responsável técnico com firma reconhecida VERDADEIRO;
- Aprovação da Prefeitura Municipal –
- ART ou RRT , referente ao projeto, devidamente quitada;

12 – Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por 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 ou aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

13 – Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, do qual constarão obrigatoriamente as indicações no art. 26 da lei 6.766/79, Lei nº 7433/85, Decreto 93.240/86 e Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado;

14 – Termo de Compromisso referente à obra de infra-estrutura;

15 – No caso de Caução apresentar escritura pública de hipoteca;

16 – Autorização do órgão ambiental conforme a localização do imóvel (art. 745, III);

17- Autorização da **Secretaria do Estado de Desenvolvimento Social - SDR** quando imóvel se localizar: (art. 745, IV, do CNCGJ/SC):

a) as necessárias à preservação do meio ambiente;

b) as que dizem respeito à proteção dos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;

c) as reservadas para fins de planejamento regional e urbano; e

d) as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.

18 - Certidão municipal certificando a infra-estrutura básica dos parcelamentos (equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação) art. 2º, § 5º da Lei Federal 6.766/79 e com expressa dispensa do ente municipal do parcelador realizar quaisquer melhoramentos (art. 719-A do CNCGJ/SC).

19 - Apresentar certidão municipal certificando que as medidas perimetrais dos lotes atendem ao plano diretor (Lei Complementar Municipal nº 42/2021 - LA).

20 - Apresentar declaração do órgão ambiental competente ou de profissional técnico habilitado, devendo ser acompanhada de ART, acerca (Circular nº 124/21 da CGJ/SC):

- a) Existência de área de preservação permanente (APP) na área a ser desmembrada ou em sua proximidade, informando, neste caso, qual a distância exata da APP até o local que sofrerá o parcelamento de solo;
- b) da existência de vegetação na área a ser desmembrada e, sendo positiva a resposta, qual o tipo de vegetação e em que estágio de regeneração se encontra;
- c) da existência de nascentes, rios, lagos, córregos ou quaisquer outros cursos d'água na área a ser desmembrada ou em sua proximidade e sendo positiva a resposta, qual a largura do referido curso d'água e qual a sua distância do local que pretende ser parcelado.

OBSERVAÇÃO 1:

- Reconhecer as firmas em todos os documentos de caráter particular;
- Todas as cópias deverão estar autenticadas;
- O loteamento/desmembramento deve ter denominação e ainda todos os lotes/áreas devem ser identificadas, não podendo ter lote/área denominada como remanescente (art. 742, CNGJ/SC);
- Quanto o imóvel confrontar com Rodovia Estadual: nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; Art. 8º, III da Lei Estadual 6063/82; Art. 4º, inciso III da Lei 6.766/79: Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais é obrigatória a reserva de uma faixa “non edificandi” de 15 metros e ouvido (parecer) o DEINFRA representado junto a Procuradoria do Estado.

OBSERVAÇÃO 2: Estando os documentos devidamente corretos, estes serão encaminhados ao Ministério Público e, após, a parte será intimada para promover a publicação do edital em jornal de circulação local (art. 19, da Lei nº 6.766/79).

OBS 3 - ATENÇÃO: SE IMÓVEL URBANO COM DESTINAÇÃO RURAL OU PERÍMETRO PARCIALMENTE RURAL, DEVE APRESENTAR CCIR ATUALIZADO, CAR e CERTIDÃO FEDERAL REFERENTE AO ITR (art. 63, do Decreto 4.382/02 e art. 20 da Lei nº 9.393/96) e, ainda, se o imóvel urbano a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, o oficial exigirá certidão negativa de débito federais referente ao ITR (art. 731 do CN/CGJ/SC).