

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER
REGISTRADORA
CPF: 835.645.869-20
Rua Sete de Setembro, nº 1.300, salas 01 e 02, Centro
Rio do Oeste - Santa Catarina
Fone (47) 3543-0914 e-mail: registroriodooeste@gmail.com

**CHECK LIST PARA PARCELAMENTO DE SOLO
LOTEAMENTO**

Nota de Entrega _____ Protocolo _____

Conferido por _____ em ____/____/____.

ATENÇÃO: APÓS A ANÁLISE DOS DOCUMENTOS PODERÃO SER EXIGIDOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES EM RAZÃO DAS PECULIARIDADES DE CADA TÍTULO.

Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Observações:

1) Nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJ/SC; art. 10 da Lei Estadual 17.492/2018; Art, 4º, inciso III da Lei 6.766/1979: Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais é obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros e ouvido (parecer) o DEINFRA.

2) DESAPROPRIAÇÃO - NÃO HÁ NECESSIDADE DE PROCESSO DE DESMEMBRAMENTO – se só contemplar área remanescente e desapropriada. Se abrir mais áreas não decorrentes do próprio ato desapropriatório, há necessidade de registro de parcelamento do solo – art. 18 lei 6.766/1979 – (Ofício-Circular nº 266/2013 - - CGJ/SC - Autos n. 0011677- 76.2013.8.24.0600 e § 3º do art. 784, Código de Normas da CGJ/SC).

3) As áreas parceladas devem atender às exigências municipais de dimensionamento e aos índices urbanísticos para sua edificação (plano diretor). A lei municipal deverá observar, no mínimo, a área mínima permissível do lote (125,00m² e frente mínima de 5,00m), fixada na Lei 6.766/1979 (art. 4º, inciso II). Em **Rio do Oeste** verificar Lei 743/92-A, de 20/10/1992 e respectivas alterações. Em **Laurentino** verificar Lei 1125/2011 de 15/06/2011 e respectivas alterações.

4) O loteamento ou desmembramento requerido por entidade político-administrativa está sujeito ao processo do registro especial, com dispensa dos documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do artigo 18 da Lei n. 6.766/1979 (art. 721 do Código de Normas da CGJ/SC).

5) A existência de protesto, ações pessoais ou de ações penais (exceto se crime contra patrimônio ou administração pública) não impedirá o registro se o requerente comprovar que estes protestos ou ações não prejudicarão os adquirentes dos lotes. Se o oficial, neste caso, julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará dúvida ao Juiz competente.

- **HAVENDO AÇÃO PENAL REFERENTE A CRIMES CONTRA O PATRIMÔNIO OU CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA O REGISTRO SERÁ RECUSADO.**

- **HAVENDO AÇÃO REAL SOBRE O IMÓVEL O REGISTRO SERÁ RECUSADO.**

- **A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS FISCAIS IMPEDE O REGISTRO.**

- Se alguma das certidões judiciais for POSITIVA, apresentar: - Certidão narrativa de cada processo que acusou em seu nome (expedida pela Vara respectiva), complementar e esclarecedora do desfecho e situação atual de cada ação; - Cópia autenticada pela Vara da petição inicial de cada ação; - valor causa atualizado pelo site da CGJ/SC;- Declaração do loteador/proprietário de que tais ações (indicar os nºs dos processos) não têm referência com o imóvel onde será feita a incorporação e/ou que as ações não prejudicarão os adquirentes, bem como de que possua outros bens e patrimônio para garantir eventual execução - sob responsabilidade e com firma reconhecida por verdadeira, anexando prova: p. ex.: certidões de matrículas de outros imóveis em seu nome.

6) Quando loteador for **Pessoa Jurídica**:

a) Devem ser apresentadas certidões de TODAS as ações criminais e cíveis, inclusive Falência, Concordata e Recuperação Judicial.

b) Apresentar as CERTIDÕES PENAIS (Justiça Federal e Estadual) do art. 18 da Lei 6.766/1979 em nome da empresa e de todos os sócios/representantes legais (art. 729, § 2º, Código de Normas da CGJ/SC). As certidões em nome dos representantes legais da loteadora devem ser tiradas na justiça estadual e federal desta Comarca/Circunscrição federal (localização do imóvel) e na Comarca/Circunscrição de domicílio de cada um dos representantes legais. Em nome da empresa loteadora as certidões devem ser tiradas na justiça estadual e federal desta Comarca/Circunscrição federal (localização do imóvel) e na Comarca/Circunscrição da sede e das filiais da empresa. Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas – art. 767, §3º, Código de Normas da CGJ/SC.

7) A área descrita no mapa e memorial a ser loteada/desmembrada precisa ser idêntica à área e medidas constantes na matrícula. Caso contrário, deverá proceder a retificação de área previamente – art. 726, Código de Normas CGJ/SC.

8) Quando o loteamento abranger vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições e matrículas diversas, é imprescindível que se proceda, previamente, a sua unificação – art. 725, Código de Normas CGJ/SC.

ROL DE DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A EFETUAÇÃO DO REGISTRO:

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

- O empreendedor deverá arquivar todos os documentos referidos no artigo 18 da Lei 6.766/1979, para formalização do registro especial, de conformidade com o que prevê o art. 727 do Código de Normas da CGJ/SC:

Art. 727. Os documentos que instruem o requerimento de registro especial deverão, sempre que possível, vir no original; porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas.

Parágrafo único. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original.

- Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc.) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc.) – Circular 01/2012 CGJ/SC.

- Requerimento com assinatura reconhecida, dos proprietários com qualificação completa – conforme Provimento CNJ 61/2017 – quando casado, ambos os cônjuges OU apresentar Declaração do cônjuge do requerente/loteador de que consente no registro do loteamento (art.18, VII, da Lei 6.766/1979). Se Pessoa Jurídica: acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 dias) da Junta Comercial para comprovar os poderes do representante - art. 483, Código de Normas, Enunciado nº 20 (Tabelionato de Notas) ANOREG/SC. Não poderá ser aceito Contrato Social registrado somente no Cartório de Títulos e Documentos. O Requerimento deve ter firma reconhecida (dentro do prazo de 180 dias da aprovação). Se requerente representado por procurador, deverá apresentar traslado ou certidão da Procuração Pública com poderes específicos. (art. 488 e 489, Código de Normas da CGJ/SC).
- Se houver benfeitoria sobre o imóvel, deverá ser previamente averbada, bem como, constar sua localização nos projetos. Caso a benfeitoria não esteja regularizada (perante o Município ou a Previdência), poderá assinar a declaração de construção irregular e pedir a cindibilidade para efetuar somente o registro do desmembramento.
- Memorial e Planta aprovados pelo Município e assinado pelo profissional responsável e proprietário, com Aprovação Municipal RECENTE (há menos de 180 dias) – acompanhada de licença urbanística e ambiental (ato de aprovação municipal) – art. 19 Lei Estadual 17.492/2018 e art. 720, Código de Normas da CGJ/SC.
- Cópia do ato de aprovação do loteamento e **comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal** ou da **aprovação de um cronograma**, de conformidade com a legislação municipal, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, conforme prevê a Lei 6.766/1979, art. 12, parágrafo único:

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

E Lei Estadual 17.492/2018, art. 30, § 5º:

O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo: I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor; e II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço. § 6º Não é exigido cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.

- Se houver caução para a garantia da execução das obras, deve ser lavrada **ESCRITURA PÚBLICA para formalização da garantia**, na forma de HIPOTECA, em observância à regra do art. 108, do Código Civil e o ato a ser praticado é de registro nas matrículas oneradas e de averbação na matrícula-mãe do empreendimento. Dispõe o Código de Normas:

Art. 732. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras, o oficial também providenciará, conforme o caso, o registro ou a averbação da garantia real oferecida nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.

§ 1º A circunstância também será, de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.

§ 2º Decorridos os prazos estipulados no cronograma aprovado pela Municipalidade, sem que o loteador tenha apresentado termo de verificação de execução das obras, o oficial, ao praticar atos na matrícula, comunicará a omissão ao Município e ao Ministério Público.

- Apresentar Certidão da Prefeitura constando os dados do parcelamento de solo (forma, atendimento dos requisitos da Lei 6.766/1979)
- ART (CREA - engenheiros) ou TRT (CFT - técnicos) quitada - Provimento CGJ/SC 07/1985, Lei 6.496/1977 e art. 618 do Código de Normas da CGJ/SC.
- Licença Ambiental de Instalação - LAI da FATMA/FAMAB/FAMAP, conforme dispõe a Lei Estadual 17.492/2018:
 - Art. 33. No registro do parcelamento do solo urbano perante o Ofício de Registro de Imóveis ou da autoridade registradora deve ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI).
- Apresentar 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 da Lei 6.766/1979 e respeito ao Código de Defesa do Consumidor. Dispõe o do Código de Normas da CGJ/SC:

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Art. 733. O oficial, mediante exame cuidadoso, verificará a legalidade de todas as cláusulas do contrato padrão, a fim de evitar que contenham estipulações contrárias aos dispositivos contidos na Lei n. 6.766/1979.

Se pessoa física:

- Cópia dos documentos pessoais dos proprietários (cópia autenticada ou trazer o documento original para fazer a cópia no cartório) – art. 619 Código de Normas CGJ/SC.
- Certidão de Casamento/Nascimento atualizada (90 dias) – art. 484 Código de Normas CGJ/SC e Enunciado 08 ANOREG/SC.

Se pessoa jurídica:

- Certidão simplificada atual (30 dias), caso seja pessoa jurídica (art. 483, Código de Normas CGJ/SC).

• DAS CERTIDÕES: EM RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA EFICIÊNCIA E ECONOMIA PROCESSUAL, EVITANDO A PERDA DA VALIDADE DE CERTIDÕES NO CURSO DO PROCESSO, AS CERTIDÕES PODERÃO SER APRESENTADAS DE UMA SÓ VEZ, APÓS ANÁLISE DOS DEMAIS DOCUMENTOS E O CUMPRIMENTO INTEGRAL DE TODOS OS REQUISITOS LEGAIS ACIMA.

- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel/certidões das matrículas, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos (certidão da matrícula atual do imóvel e registros anteriores até o limite de 20 anos) – art. 18, II, Lei 6.766/1979.
- Certidão de Inteiro Teor, de Ônus e Ações da matrícula a ser desmembrada – art. 18, I, III, b e IV, c, Lei 6.766/1979.

Todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca do domicílio do proprietário e do loteador (se pessoa física) ou da sede e filiais (pessoa jurídica), bem como na Comarca/Circunscrição onde se localiza o imóvel a ser loteado (Comarca de Rio do Oeste).

CERTIDÕES NEGATIVAS (devem ser negativas pois, se forem positivas impedem o registro – inciso III, do art. 18 da lei 6.766/1979):

- Certidões negativas de Tributos Federal, Estadual e Municipal. A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS FISCAIS IMPEDE O REGISTRO.
- Negativas Federais e Estaduais em nome do(s) proprietário(s) do imóvel/loteador e Municipal referente ao imóvel e também em nome do(s) proprietário(s) do imóvel/loteador, do domicílio/sede do loteador e da situação do imóvel.
- Certidões Negativas de Ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 anos; extraídas em nome de todos os proprietários atuais e anteriores no período de 10 (dez) anos.
- Certidão Negativa do Incra e ITR – Se o imóvel urbano a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, o oficial exigirá certidão negativa de débito para com o Incra (art. 731, Código de Normas da CGJ/SC).

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

CERTIDÕES: certidões que se forem positivas não impedem o registro, mas o loteador deve comprovar que as ações ou protestos existentes não prejudicarão os adquirentes. Se o registrador entender insuficiente a comprovação, suscitará dúvidas ao juízo competente (§ 2º do art. 18, da lei 6.766/1979).

- Certidões de Ações Cíveis pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) loteador(s) e proprietário(s) do imóvel nos últimos 10 (dez) anos - Fórum da comarca do domicílio/sede do loteador e da situação do imóvel;
- Certidões de Ações Cíveis pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) loteador(s) e proprietário(s) do imóvel nos últimos 10 (dez) anos - Justiça Federal do domicílio/sede do loteador e da situação do imóvel (Rio do Sul), se for diferente.
- Certidões de Ações Penais pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) loteador(s) e proprietário(s) do imóvel nos últimos 10 (dez) anos - Fórum da comarca do domicílio/sede do loteador e da situação do imóvel;
- Certidões de Ações Penais pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) loteador(s) e proprietário(s) do imóvel nos últimos 10 (dez) anos - Justiça Federal do domicílio/sede do loteador e da situação do imóvel (Rio do Sul), se for diferente.
- Certidões do Cartório de Protestos de Títulos de Rio do Sul e Rio do Oeste-SC, pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel/loteador e em nome dos proprietários do imóvel nos últimos 10 (dez) anos.

• **Emolumentos:**

Loteamento e desmembramento (inserir a quantidade de unidades);

Abertura das matrículas (quantidade de unidades);

Averbação sem valor para as alterações de dados do imóvel e das partes;

Edital;

Selos (quantidade de unidades);

Atenção para o art. 84, da Lei 755/2019.

- Autuar o processo, com índice, na seguinte ordem:
 - ✓ Requerimento assinado
 - ✓ Título de propriedade
 - ✓ Histórico dos títulos de propriedade (matrículas anteriores – 20 anos)
 - ✓ Certidões negativas na seguinte ordem:
 - ✓ Federal
 - ✓ Estadual
 - ✓ Municipal
 - ✓ Ações – RI
 - ✓ Criminal – Poder Judiciário
 - ✓ Cível e Criminal – Justiça Federal
 - ✓ Protesto
 - ✓ Cível – Poder Judiciário
 - ✓ Ônus – RI
 - ✓ Ato de aprovação municipal
 - ✓ Memorial descritivo
 - ✓ Mapa
 - ✓ ART

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

