

CHECK LIST
DESMEMBRAMENTO URBANO
(Lei Federal n. 6.766/79)

1. **REQUERIMENTO** realizado pelo (s) proprietário (s), com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula (art. 476, do CCNGJ/SC). (Modelo disponível em <http://www.richapeco.com.br/servicos/requerimentos>;

Observação: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o requerente assinar na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação (art. 616, §1º, CNCJ/SC);

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;

ATENÇÃO: Anexar cópia autenticada do contrato social/estatuto e suas alterações posteriores ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada (constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias);

PROCURAÇÃO: se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante (art. 489, do CCNGJ/SC);

2. **ATO DE APROVAÇÃO** (Alvará de Parcelamento de Solo) emitido pela Prefeitura Municipal, juntamente com anuência expressa no memorial descritivo e no (s) projeto (s);
3. **MEMORIAL DESCRITIVO:** este deve conter, no mínimo: a descrição completa do imóvel conforme a matrícula e a descrição proposta do desmembramento. Todas as suas folhas deverão ser rubricadas, a última folha deverá conter a assinatura do proprietário e do responsável técnico, todos com firma reconhecida;
4. **PROJETO:** este deve conter: a descrição completa do imóvel conforme a matrícula e a descrição proposta do desmembramento, contendo a assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico, todos com firma reconhecida.
5. **Instrumento de Responsabilidade Técnica:** constando o procedimento realizado, bem como, o número da matrícula do imóvel, devidamente quitado (art. 618, do CCNGJ/SC);
6. **HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE (20 ANOS):** discriminação dos títulos aquisitivos/declaratórios que ensejaram os registros da propriedade nos últimos 20 anos, com firma reconhecida do (s) proprietário (s). OBS: Certidões do Registro de Imóveis não o substituem;
7. **CERTIDÃO VINTENÁRIA:** (emitida no Ofício de Registro de Imóveis);
8. **CERTIDÃO OU FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL:** que conste a completa localização do imóvel da situação proposta do desmembramento (emitida pela Prefeitura Municipal);



9. **LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO (LAI)**, relativo ao presente parcelamento de solo, nos termos do Art. 2º, inciso VII, alínea “k”, bem como, do Art. 33, da Lei Estadual n. 17.492, de 22/01/2018.
10. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS**: referente ao imóvel (emitida no Ofício de Registro de Imóveis);
11. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE AÇÕES REAIS**: referente ao imóvel, pelo período de 10 anos (emitida no Ofício de Registro de Imóveis);
12. **CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL**, referente ao imóvel (Prefeitura Municipal do endereço do imóvel);
13. **Certidões negativas de tributos**, relativas ao (s) proprietário (s):

As certidões indicadas abaixo deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e na comarca do domicílio / sede das partes, caso esta seja distinta da primeira.

- a) Federais (relativa a ambos os proprietários - Receita Federal);
 - b) Estaduais (relativa a ambos os proprietários - Exatoria Estadual);
 - c) Municipais (relativa aos proprietários – Prefeitura Municipal);
 - d) Certidões Cíveis de Justiça de 1º Grau, devidamente emitidas pelo sistema ESAJ5 e EPROC (Fórum junto a Comarca da situação do imóvel e das Comarcas dos domicílios);
 - e) Certidões Criminais de Justiça de 1º Grau, devidamente emitidas pelo sistema SAJ5 e EPROC (Fórum junto a Comarca da situação do imóvel e das Comarcas dos domicílios);
 - f) Certidão Negativa de Protestos de Títulos pelo período de 10 anos (Tabelionato (s) de Protestos do domicílio do (s) proprietário (s) e do local do imóvel);
 - g) Certidão de Ações e Execuções Criminais e não criminais emitidos pela Justiça Federal (Justiça Federal);
- **Caso o requerente seja pessoa jurídica, as certidões DOS ITENS “D, E, F e G” também deverão ser expedidas em nome dos sócios; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas.**
14. **RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina, Lei Complementar n. 755/2019, e art. 497, do CNCJ/SC).

OBSERVAÇÕES:

- Todos os documentos deverão, devem ser apresentadas em via original ou cópia autenticada.
- As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não indicado o prazo de validade na certidão, este será de 90 dias.
- Proprietário (pessoa física): as certidões deverão ser emitidas em seu nome, bem como em nome do cônjuge (se for o caso).
- Caso alguma certidão conste como positiva, deve ser apresentado certidão complementar (narrativa), esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, seguida de uma declaração (do proprietário) de que as ações fazem ou não referência ao imóvel onde esta será feita a incorporação, assinada com firma reconhecida do declarante.
- Cumpre ressaltar que o prazo do protocolo é de 30 dias contados da data que ingressou na serventia e terá dinâmica temporal própria. Caso a qualificação seja negativa, as exigências assinaladas deverão ser satisfeitas pelo interessado no prazo que restar entre a data da exigência e o termo final dos 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, sob pena de cessação de seus efeitos (art. 643, § 3º, do CNCJ/SC). Em caso de vencimento do protocolo, em razão do não cumprimento das exigências, será realizada a cobrança de 1/3 dos emolumentos relativos ao ato solicitado (art. 84, da Lei Complementar nº 755/2019).



OBSERVAÇÃO: Os documentos acima mencionados serão arquivados neste Registro de Imóveis (não serão devolvidos após a finalização do ato). No caso de instrumento particular, será arquivada uma via do título original e dos documentos que o acompanham. No caso de instrumento público, será arquivada uma cópia do título e os documentos originais que o acompanham (art. 658 do C/CGJ-SC).

ATENÇÃO!

Após a análise dos documentos pelo setor de qualificação desta Serventia Imobiliária, poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades de cada título.

