

CHECK LIST DESMEMBRAMENTO URBANO

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelo(s) proprietário(s), com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula (art. 706 do CNCGFE). (Modelo disponível em <http://www.richapeco.com.br/servicos/requerimentos>;

IMPORTANTE: Caso os proprietários sejam casados, o requerimento deve conter a qualificação de ambos.

OBSERVAÇÃO: o reconhecimento de firma poderá ser dispensado se o(s) requerente(s) assinar(em) na presença de colaborador desta Serventia Registral, apresentando documento de identificação (art. 791, V, §2º, do CNCGFE);

Na qualificação dos requerentes/proprietários, deverá constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e o número do CPF.

PESSOA JURÍDICA: nome empresarial; endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e, o número do CNPJ. Bem como todos os dados do representante legal: nome completo, sem abreviaturas; nacionalidade; domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; data de nascimento; indicação do estado civil; sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e o número do CPF.

Deverá ser anexada a certidão simplificada devidamente emitida pela junta comercial competente, (no prazo máximo de 90 dias);

PROCURAÇÃO: se alguma das partes for representada por procurador, necessário apresentar procuração por traslado, certidão ou cópia autenticada. Caso seja procuração particular, apresentar o original ou cópia autenticada com assinatura reconhecida do mandante (art. 306 do CNCGFE);

2. **ATO DE APROVAÇÃO** (Alvará de Parcelamento de Solo), dentro do prazo de validade, emitido e assinado pela municipalidade, juntamente com anuência expressa de seu representante legal, no memorial descritivo e no(s) projeto(s) (art. 1.027 do do CNCGFE);

3. **MEMORIAL DESCRITIVO**, devendo conter a descrição conforme matrícula e a descrição completa da situação proposta do desmembramento, com o reconhecimento de assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico:

- a) Deverá ser informado o número do lote, da quadra, o nome do loteamento e a metragem do imóvel em metros quadrados. Assim como, caso o imóvel não esteja georreferenciado, tratando-se só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima (art. 701, II, "b", CNCGFE);

4. **PLANTA DO IMÓVEL**, devendo conter a descrição conforme matrícula e a descrição completa da situação proposta do desmembramento, com o reconhecimento de assinatura do(s) proprietário(s) e do responsável técnico;



- a) Deverá ser informado o número do lote, da quadra, o nome do loteamento e a metragem do imóvel em metros quadrados. Assim como, caso o imóvel não esteja georreferenciado, tratando-se só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima (art. 701, II, “b”, CNCGFE);
5. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, devidamente quitado;
6. **HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE (20 ANOS)**: declaração descrevendo o resumo de todos os atos que ensejaram os registros da propriedade nos últimos 20 anos do imóvel, com firma reconhecida do(s) proprietário(s);
Obs.: As Certidões do Registro de Imóveis (matrículas) não substituem tal documento;
7. **CERTIDÃO VINTENÁRIA** do imóvel, devidamente atualizada e emitida no Ofício de Registro de Imóveis competente;
8. **CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS** referente ao imóvel, pelo período de 10 anos, devidamente atualizada e emitida no Ofício de Registro de Imóveis competente;
9. **CERTIDÃO DE SITUAÇÃO JURÍDICA** referente ao imóvel, devidamente atualizada e emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis competente (art. 1.062, I, “b” do CNCGFE);
10. **DECLARAÇÃO OU FORMULÁRIO DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL E NUMERAÇÃO PREDIAL**, devidamente emitido e assinado pela municipalidade, no qual conste o Cadastro Imobiliário dos imóveis desmembrados, bem como sua completa localização, inclusive logradouro, número, bairro, cidade e estado, para atualização do endereço nas matrículas dos imóveis;
11. **LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO (LAI)**, relativo ao presente procedimento de desmembramento, nos termos do Art. 2º, inciso VII, alínea “j”, bem como, do Art. 33, da Lei Estadual 17.492, de 22/01/2018;
12. **CERTIDÃO NEGATIVA OU POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAL** referente ao imóvel, devidamente emitida pela municipalidade da localização do imóvel (art. 1.062, I, “a” do CNCGFE);
13. **CERTIDÃO NEGATIVA DO ITR** expedida pelo órgão competente, se o imóvel a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural;
14. **CERTIDÕES** negativas ou positivas com efeitos de negativas relativas ao(s) proprietário(s) do imóvel:
- a) Certidão Federal (Receita Federal);
 - b) Certidão Estadual (Exatoria Estadual);
 - c) Certidão Municipal (Prefeitura Municipal);
 - d) Certidão Cível de Justiça de 1º (primeiro) Grau, devidamente emitida pelo Tribunal de Justiça com abrangência de 10 (dez) anos;
 - e) Certidão Criminal de Justiça de 1º (primeiro) Grau, devidamente emitida pelo Tribunal de Justiça com abrangência de 10 (dez) anos;
 - f) Certidão Trabalhista com abrangência de 10 (dez) anos;
 - g) Certidão de Protestos de Títulos, devidamente emitida pelo(s) tabelionato(s) de protesto, no período de 05 anos;
 - h) Certidão de Ações Cíveis e Ações Criminais emitidas (Justiça Federal);

OBSERVAÇÃO 01: As certidões indicadas acima, devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e na comarca do domicílio/sede das partes, caso esta, seja distinta da primeira.

OBSERVAÇÃO 02: Caso o requerente seja pessoa jurídica, todas as certidões acima indicadas, devem ser emitidas em nome da empresa, seus administradores, sócios e não-sócios.

OBSERVAÇÃO 03: No caso de qualquer certidão acima especificada constar como positiva, esta deve ter seu objeto esclarecida por meio de Certidão de Objeto e Pé (Certidão Narrativa), juntamente com declaração do(s) proprietário(s) de que tal(is) ação(ões) tem ou não referência com o imóvel onde será feito o desmembramento.

OBSERVAÇÃO 04: As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não sendo indicado o prazo de validade na certidão, este será de 90 dias.

15. EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Lei Complementar 755/2019 e art. 316 do CNGFE e Resolução CM N. 18 DE 12 de Setembro de 2022 (Anexo Único, TABELA III - Atos Do Oficial De Registro De Imóveis).

OBSERVAÇÃO 01: Presente os requisitos legais, o oficial, remeterá os autos do procedimento à apreciação do Ministério Público.

OBSERVAÇÃO 02: o prazo do protocolo é de 20 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 20 (vinte) dias, contados da data do protocolo, sob pena de cessação de seus efeitos.

Observação 03: 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).

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.

