

CHECK LIST LOTEAMENTO

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelo incorporador, 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 CNCGJ/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;

- 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. **TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL,** sendo esse a matrícula atualizada ou o título de transmissão da propriedade do imóvel ao atual proprietário (escritura pública de compra e venda, permuta, contrato de promessa de compra e venda art. 32, alínea a, da Lei 4561/94).
3. **HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE (20 ANOS)** discriminação dos títulos aquisitivos/declaratórios que ensejaram os registros da propriedade nos últimos 20 anos. OBS: Certidões do Registro de Imóveis não o substituem (art. 32, alínea c, da Lei 4561/94).
4. **CERTIDÃO VINTENÁRIA,** emitida no Registro de Imóveis (art. 32, alínea c, da Lei 4561/94).
5. **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS:** referente ao imóvel (emitida pelo Registro de Imóveis);
6. **CERTIDÕES NEGATIVAS DE AÇÕES REAIS:** referente ao imóvel, pelo período de 10 anos (emitida pelo Registro de Imóveis);
7. **ATO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO (DECRETO/ALVARÁ),** dentro do prazo de validade de 180 dias, devendo ser observado os seguintes requisitos:
 - 7.1 **Loteamento com infraestrutura pronta:** Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal.
 - 7.2 **Loteamento com infraestrutura a ser implantada:** Cópia do ato de aprovação do loteamento e **cronograma detalhado,** descrevendo as etapas para realização das obras, devendo existir a

concordância da Municipalidade, bem como do competente **instrumento de garantia** para a execução das referidas.

7.3 O cronograma de execução das obras deverá ser acompanhado do competente instrumento de garantia, que deverá indicar os prazos para conclusão de cada uma das etapas.

8. **EXEMPLAR DO CONTRATO PADRÃO DE PROMESSA DE VENDA**, de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6.766/79.
9. **DECLARAÇÃO DO CÔNJUGE** do requerente de que consente o registro do loteamento, com assinatura reconhecida por verdadeira.
10. **LICENÇA AMBIENTAL (FATMA)**, na via original ou cópia autenticada:
LAP – Licença Ambiental Prévia.
LAI – Licença Ambiental de Instalação.
11. **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)**, referente à elaboração dos projetos, juntamente com comprovante de pagamento da mesma;
12. **CONFRONTAÇÃO COM RODOVIA ESTADUAL**: apresentar anuência do DEINFRA;
13. **CERTIDÃO NEGATIVA DO ITR**; Se o imóvel urbano a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural;
14. **LICENÇA DA SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL, URBANO E MEIO AMBIENTE**, quando atingir áreas de interesse especial, assim definidas pelo Estado ou pela União, bem como abranger área superior a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados, tais como:
 - 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;
 - d) E as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.
15. **DECLARAÇÃO EXPEDIDA PELO MUNICÍPIO** declarando que o empreendimento imobiliário não se situa nas áreas descritas nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei Estadual nº 6.063/82, (área de interesse especial);
16. **PROJETO** devidamente aprovado pelas autoridades competentes, contendo o reconhecimento de assinatura por autenticidade do responsável técnico e do proprietário;
17. **MEMORIAL DESCRITIVO** Este deve conter, no mínimo: a descrição completa do imóvel conforme a matrícula e a descrição proposta do loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal. (Todas as suas folhas deverão ser rubricadas, a última folha deverá conter o reconhecimento de assinatura por autenticidade do responsável técnico e do proprietário).

APROVAÇÃO ESTADUAL: Caso o imóvel for considerado limítrofe (imóvel que está na divisa de um município e outro) necessário a aprovação pela Secretaria de Estado do Planejamento de SC.

18. **CERTIDÕES:**

19.1 **Certidão Negativa de Débitos Municipais relativa ao imóvel**, emitida pela Prefeitura Municipal;

As certidões abaixo relacionadas devem ser emitidas em nome dos proprietários do imóvel, sendo elas:

- a) Certidão de débitos municipais, emitida pela Prefeitura Municipal de Chapecó;
- b) Certidão de protestos de títulos, emitida pelo 1º e pelo 2º Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Chapecó;
- c) Certidão de débitos federais, emitida pelo site:
<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/>
- d) Certidão de débitos estaduais do estado de Santa Catarina, podendo ser emitida pelo site:
<https://tributario.sef.sc.gov.br/tax.NET/Sat.CtaCte.Web/SolicitacaoCnd.aspx>
- e) Certidão de ações cíveis de 1º Grau, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó, podendo ser emitida pelo site:
<https://esaj.tjsc.jus.br/sco/abrirCadastro.do>
- f) Certidão de ações criminais de 1º Grau, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Comarca de Chapecó, podendo ser emitida pelo site:
<https://esaj.tjsc.jus.br/sco/abrirCadastro.do>
- g) Certidão de ações cíveis e criminais pela Justiça Federal da 4ª Região, podendo ser emitida pelo site:
<https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>
- h) Certidão de ações trabalhistas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª região e pelo Tribunal Superior do Trabalho, podendo ser emitida pelo site:
<http://www.trt12.jus.br/certidao/f/t/emitircertidao>

- **As certidões acima indicadas deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e na comarca do domicílio / sede das partes, caso esta seja distinta da primeira.**
- **Caso o requerente seja pessoa jurídica, as certidões 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.**

19. EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina - RCE, Lei Complementar n. 156/97, e art. 497 do CNCJG-SC).

OBSERVAÇÕES:

- Todos os documentos deverão, sempre que possível, vir no original; porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas (exceto procurações).
- As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não indicado o prazo de validade na certidão, este será de 90 dias.
- Loteador (pessoa física): as certidões deverão ser emitidas em seu nome, bem como em nome do cônjuge (se for o caso).
- As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto, pelo período de 5 (cinco) anos.
- Caso alguma certidão conste como positiva, deve ser apresentado certidão complementar (narrativa), esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, seguida de uma declaração (do loteador) de que as ações fazem ou não referência ao imóvel onde esta será feita a incorporação, assinada com firma reconhecida do declarante.

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.