

## CHECKLIST LOTEAMENTO

1. **REQUERIMENTO:** realizado pelo (s) proprietário (s), com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula (art. 476, do CCNGJ/SC).

**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, do CCNGJ/SC);

Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:

**PESSOA FÍSICA:** nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo (logradouro, nº, bairro, município, estado e CEP);

**PESSOA JURÍDICA:** nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo (logradouro, nº, bairro, município, estado e CEP);

- 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);

**SÓCIOS ADMINISTRADORES/DIRETORES:** qualifica-los de acordo com a descrição da pessoa física nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo (logradouro, nº, bairro, município, estado e CEP);

**PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão, Cópia Autenticada 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 nº 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 nº 4561/94).
4. **CERTIDÃO VINTENÁRIA**, emitida no Registro de Imóveis (art. 32, alínea “c”, da Lei nº 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 nº 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. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, referente à elaboração dos projetos, juntamente com comprovante de pagamento da mesma;
12. **CONFRONTAÇÃO COM RODOVIA ESTADUAL**: apresentar anuência da Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade - SIE;
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 no artigo 4º, da Lei Estadual nº 17.492/2018;
16. **PROJETO GEOMÉTRICO** devidamente aprovado pelas autoridades competentes, contendo o reconhecimento de assinatura do responsável técnico e do proprietário;  
Anexar ainda os seguintes projetos:
  - a) PAVIMENTAÇÃO;
  - b) DRENAGEM PLUVIAL;
  - c) SISTEMA VIÁRIO E SINALIZAÇÃO;
  - d) ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA;
  - e) ABASTECIMENTO DE ÁGUA;
  - f) SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO.
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. (Deverá conter o reconhecimento de assinatura 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:

18.1 **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;
- b) Certidão de protestos de títulos, emitida pelos Tabelionatos de Protestos de Títulos da Comarca;
- c) Certidão de débitos federais;
- d) Certidão de débitos estaduais do estado de Santa Catarina;
- e) Certidão de ações cíveis de 1º Grau, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina; (sistemas SAJ5 e eproc);
- f) Certidão de ações criminais de 1º Grau, emitida pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina; (sistemas SAJ5 e eproc);
- g) Certidão de ações cíveis e criminais pela Justiça Federal da 4ª Região;
- h) Certidão de ações trabalhistas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª região e pelo Tribunal Superior do Trabalho;

- **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 do sócio administrador; as certidões contidas nos itens “b”, “e”, “f” e “g” também deverão ser emitidas em nome dos demais sócios.**
- **Se a empresa for constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões “b”, “e”, “f” e “g” devem ser emitidas em nome dos representantes legais.**

19. **EMOLUMENTOS - RECOLHER OS EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO** (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina - Lei Complementar nº 755/2019, e art. 497, do CNUCJ/SC).

**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 CNUCJ-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.