

CHECK LIST LOTEAMENTO

1. **REQUERIMENTO:** 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);
- a. **LOTEAMENTO COM INFRAESTRUTURA PRONTA:** Cópia do Ato de Aprovação do loteamento e comprovante do TERMO DE VERIFICAÇÃO pela Prefeitura Municipal da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais;
 - b. **LOTEAMENTO COM INFRAESTRUTURA A SER IMPLANTADA:** Cópia do Ato de Aprovação do loteamento, juntamente com via original TERMO DE COMPROMISSO emitido pela municipalidade e pelo proprietário, bem como via original do CRONOGRAMA DETALHADO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente INSTRUMENTO PÚBLICO DE GARANTIA para a execução das obras;



3. **MEMORIAL DESCRITIVO**, devendo conter a descrição conforme matrícula e a descrição completa da situação proposta do loteamento, 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 loteamento, 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;
10. **LICENÇAS AMBIENTAIS**, na via original, devidamente emitidas e assinadas pelo órgão ambiental competente:
 - a. LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA – LAP;
 - b. LICENÇA AMBIENTAL DE INSTAÇÃO – LAI;
11. **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;
12. **DECLARAÇÃO DO CÔNJUGE** do requerente de que consente no registro do loteamento. Tal declaração deverá conter reconhecimento de assinatura;
13. **ANUÊNCIA DO ÓRGÃO ESTADUAL COMPETENTE**, quando o loteamento fizer confrontação direta com Rodovia Estadual;
14. **CERTIDÃO NEGATIVA DO ITR**, a referida certidão é necessária caso o imóvel urbano a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado como imóvel rural;

15. **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:
- As necessárias à preservação do meio ambiente;
 - As que dizem respeito à proteção dos mananciais ou ao patrimônio cultural, artístico, histórico, paisagístico e científico;
 - As reservadas para fins de planejamento regional e urbano;
 - E as destinadas à instalação de distritos e áreas industriais.
16. **PARECER DA SECRETARIA DE ESTADO DA INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE (SIE)**, caso o empreendimento faça confrontação com a rodovia estadual, consoante dispõe o Ofício Circular 90/2006 da CGJ/SC; Art. 10 da Lei Estadual 17.492/18; Art. 4º, inciso III da Lei 6.766/79;
17. **DECLARAÇÃO EXPEDIDA PELA MUNICIPALIDADE** 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);
18. **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 CNGCFE);
19. **CERTIDÕES** negativas ou positivas com efeitos de negativas relativas ao(s) proprietário(s) do imóvel:
- Certidão Federal (Receita Federal);
 - Certidão Estadual (Exatonia Estadual);
 - Certidão Municipal (Prefeitura Municipal);
 - Certidão Cível de Justiça de 1º (primeiro) Grau, devidamente emitida pelo Tribunal de Justiça pelo período de 10 anos;
 - Certidão Criminal de Justiça de 1º (primeiro) Grau, devidamente emitida pelo Tribunal de Justiça pelo período de 10 anos;
 - Certidão de Protestos de Títulos, devidamente emitida pelo(s) tabelionato(s) de protesto, no período de 05 anos;
 - Certidão de Ações Cíveis e Ações Criminais emitidas (Justiça Federal);
 - Certidão Trabalhista com abrangência de 10 (dez) anos;
20. **CERTIDÕES** negativas ou positivas com efeitos de negativas em nome de todos os proprietários do imóvel, nos seguintes períodos:
- 5 (cinco) anos, dos tabelionatos de protesto de títulos; e
 - 10 (dez) anos, de ações penais em âmbito estadual e 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.

21. PROJETOS complementares obrigatórios:

- 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;

22. EMOLUMENTOS INCIDENTES SOBRE O ATO (Lei Complementar 755/2019 e art. 497 do CNCJ/SC 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.

Em caso de vencimento do protocolo, em razão do não cumprimento das exigências, será realizada acobrança 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.