

CHECK LIST LOTEAMENTO

- 1. REQUERIMENTO:** realizado pelo(s) proprietário(s), com qualificação completa e assinatura reconhecida, indicando o número da matrícula (art. 476 do CNGJ/SC) (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. 616, §1º, do CNGJ/SC);

Na qualificação dos requerentes/proprietários, deverá constar:

PESSOA FÍSICA: nome completo, nacionalidade, profissão, data de nascimento, número de inscrição no CPF, documento de identificação, estado civil, domicílio e endereço completo, vedadas expressões como “residente neste município, distrito ou subdistrito”.

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, profissão, data de nascimento, número de inscrição no CPF, documento de identificação, estado civil, domicílio e endereço completo, vedadas expressões como “residente neste município, distrito ou subdistrito”.

Deverá ser anexado a 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, 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. 489 do CNGJ/SC);

- 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);
 - 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;
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;
5. **INSTRUMENTO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**, devidamente quitado, constando o procedimento realizado, bem como, o número da matrícula do imóvel (art. 618 do CNCJ/SC);
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 ÔNUS REAIS** referente ao imóvel, devidamente atualizada e emitida no Ofício de Registro de Imóveis competente;
9. **CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS** referente ao imóvel, pelo período de 10 anos, devidamente atualizada e emitida no 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:
 - 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.

16. **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);
17. **CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL** referente ao imóvel, devidamente emitida pela municipalidade da localização do imóvel;
18. **CERTIDÕES** negativas relativas ao(s) proprietário(s):
- 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 pelo período de 10 anos;
 - e. Certidão Criminal de Justiça de 1º (primeiro) Grau, devidamente emitida pelo Tribunal de Justiça pelo período de 10 anos;
 - f. Certidão de Protestos de Títulos, devidamente emitida pelo(s) tabelionato(s) de protesto, no período de 05 anos;
 - g. Certidão de Ações Cíveis e Ações Criminais emitidas (Justiça Federal);
 - h. Certidão Negativa de ações trabalhistas;

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 Complementar (narrativa) e declaração do proprietário de que tal ação tem ou não referência com o imóvel onde será feito o desmembramento.

OBSERVAÇÃO 04: No tocante as certidões elencadas nos itens “d, e, f e g”, devem também ser apresentadas em nome dos proprietários dos ultimos 10 anos do imóvel.

OBSERVAÇÃO 05: As certidões terão validade segundo os prazos nelas indicados. Não sendo indicado o prazo de validade na certidão, este será de 90 dias.

19. **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;
20. **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 (art. 643, § 3º, do C/NCJ/SC). 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.