**ROTEIRO DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE**

**LOTEAMENTO OU DE DESMEMBRAMENTO**

Atualizado em JUL/2023

**A presente relação de documentos necessários para registro de loteamento e de desmembramentos foi elaborada com base no art. 18 e seguintes da Lei nº 6.766/79, combinado com os artigos 680 e seguintes da Consolidação Normativa Notarial e Registral (provimento nº 01/2020 – CGJ/RS), visando facilitar a juntada dos documentos necessários ao procedimento registral. Este roteiro tem a finalidade de servir como orientação ao empreendedor/loteador, sem prejuízo de eventuais atualizações legislativas, assim como possíveis peculiaridades do loteamento/desmembramento.**

1. **DOCUMENTOS RELATIVOS AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**
   1. **Requerimento** dirigido ao Ofício do Registro de Imóveis, requerendo o registro do loteamento ou do desmembramento (vide conceitos estabelecidos no artigo 2º, §§ 1º e 2º da Lei 6766/79), assinado pelo(s) proprietário(s) e cônjuges, com firma reconhecida, contendo a descrição do imóvel a ser parcelado, com indicação da respectiva matrícula, as características do parcelamento e como deseja a forma da publicação do edital pretendida, *se em meio físico ou eletrônico*.
   2. **Memorial** **descritivo** do loteamento/desmembramento (art. 9º e § 2° da Lei nº 6.766/79), elaborado com base nos art. 176, II, item 3 e 225, § 1° da Lei nº 6.015/73, aprovado pela Prefeitura Municipal, contendo:

- identificação do(s) proprietários(s);

- descrição da área parcelada e indicação do número da matrícula;

- plano de loteamento (áreas ocupadas por lotes, quadras, ruas, praças e equipamentos públicos, área verde APP, etc), contendo números de lotes e quadras, medidas quadradas e lineares, medidas da esquina mais próxima, confrontações e eventuais benfeitorias;

- descrição das ruas, com sua largura extensão e pontos de início e término;

- **descrição dos lotes e áreas públicas,** contendo: área quadrada do lote, medidas lineares e angulares, localização (rua e lado), distância da esquina mais próxima, confrontações (preferencialmente com lotes, não com pessoas), quarteirão (se não for composto por ruas em todos os lados, mencionar indefinido), e número de lote e quadra;

- declaração do responsável técnico, sob responsabilidade civil e penal, atestando a conformidade do memorial descritivo com o(s) projeto(s) e planta(s) apresentados(s);

- Menção às restrições urbanísticas convencionais supletivas da legislação pertinentes, se houver, referidas no contrato-padrão de promessa de venda, conforme artigo 680, §único da CNNR;

- Este projeto deverá conter a descrição completa de cada área criada pelo registro do loteamento (particulares e públicas), de modo que a aferição de cada parcela integre todo o imóvel loteado.

* 1. **Planta do imóvel** (art. 9º e § 1° da Lei nº 6.766/79) assinada pelo engenheiro responsável, contendo seu nº de CREA, com a devida aprovação da Prefeitura, onde deverá constar a caracterização e medidas dos lotes, construções, quadras, ruas, logradouros, áreas verdes, equipamentos urbanos em geral, áreas reservadas (reserva técnica), etc.
  2. **Ato de Aprovação do Loteamento / Desmembramento** **pelo Município** (art. 12 e art. 18, V, da Lei nº 6.766/79),no qual conste informação de que o imóvel não se encontra em área de risco (art. 12 e §§ da Lei nº 6.766/79). Este projeto deverá conter a descrição completa de cada área criada pelo registro do loteamento (particulares e públicas), de modo que a aferição de cada parcela integre todo o imóvel loteado. **Importante**: Ato de aprovação emitido dentro do prazo de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.
  3. **Ato de Aprovação do Loteamento** – **FEPAM**, *quando a área a ser loteada for superior a 20ha*, caso contrário o ato de aprovação municipal suprirá. Deverá estar especificado o seguinte: que o imóvel nunca foi aterrado com material nocivo à saúde pública, ou, se foi, que os problemas foram sanados; e, que o imóvel não é área de preservação ecológica (art. 3º, II e V, da Lei nº 6.766/79).
  4. **Licença de Instalação**, não sendo suficiente a LP - Licença Prévia.
  5. **Termo de Responsabilidade Técnica do profissional** (ART, TRT ou RRT) devidamente quitada.

1. **PROVA DOMINIAL**

***2.1.*** **Título de propriedade do imóvel** (art. 18, I, da Lei nº 6.766/79). Em casos específicos, será necessário apresentar o documento de aquisição do imóvel a ser loteado (Escritura pública, formal de partilha, carta de arrematação, etc).

***2.2.*** **Histórico vintenário** (art. 18, II, da Lei nº 6.766/79). Solicitar junto ao Registro de Imóveis as certidões que compõem a cadeia vintenária do imóvel.

**3.** **CERTIDÕES NEGATIVAS**

* 1. **Certidão negativa de tributos federais do loteador – Receita Federal** (art. 18, III, “a”, da Lei nº 6.766/79)(se pessoa física, também do cônjuge).
  2. **Certidão negativa de tributos estaduais do loteador – Exatoria Estadual** (art. 18, III, “a”, da Lei nº 6.766/79) (se pessoa física, também do cônjuge).
  3. **Certidão negativa de tributos municipais incidentes sobre o imóvel loteado – Prefeitura** (art. 18, III, “a”, da Lei nº 6.766/79).
  4. **Certidão negativa de ações penais – da Justiça Estadual e da Justiça Federal** (art. 18, IV, “d”, da Lei nº 6.766/79),em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nos últimos 10 anos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel. Se pessoa jurídica, deverão ser apresentadas as certidões do(s) seu(s) administrador(es).
  5. **Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e a administração pública – da Justiça Estadual e da Justiça Federal** (art. 18, III, “c”, da Lei nº 6.766/79),em nome do loteador (se for pessoa física, de marido e mulher) OBS.: Se as certidões do item supra (3.4) especificarem as naturezas dos crimes - contra o patrimônio e a administração pública – este item já terá sido atendido.
  6. **Certidão de ações pessoais – da Justiça Estadual, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho** (art. 18, IV, “b”, da Lei nº 6.766/79) - em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nos últimos 10 anos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.
  7. **Certidão negativa de protestos de títulos – Tabelionato de Protestos** (art. 18, IV, “a”, da Lei nº 6.766/79), em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nos últimos 5 anos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel. Se residentes em locais diversos do imóvel, deverão apresentar as certidões negativa de protesto da sua residência.
  8. **Certidão negativa de ônus e ações reais no Registro de Imóveis** (art. 18, IV, “c”, da Lei nº 6.766/79).

1. **DOCUMENTOS COMPLEMENTARES** 
   1. **Termo de verificação** emitido pela Prefeitura Municipal da execução das obras (art. 18, V, da Lei nº 6.766/79)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 – na Prefeitura Municipal (somente para loteamento já pronto). *Este documento pode ser substituído pelo adiante, no caso de loteamento a ser implantado ou em vias de implantação.*
   2. **Cópia do ato de aprovação de um cronograma** (para loteamento não pronto – art. 9º, art. 12, §1º e art. 18, V, da Lei nº 6.766/79) aprovação de um cronograma, com duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, se for o caso.
   3. **Instrumento de garantia para a execução das obras** (para loteamento não pronto - art. 18, V, da Lei nº 6.766/79). Conforme a garantia exigida pelo Município, será necessária escritura pública (caução de lotes por hipoteca). A documentação estará incompleta sem o instrumento de garantia (sua falta impede a publicação do edital e a realização do registro).
   4. **Exemplar do contrato padrão de promessa de compra e venda** (art. 18, VI, da Lei nº 6.766/79), do qual constarão obrigatoriamente as indicações do art. 26 e 26-A da Lei n° 6.766/79. Quanto à indicação de restrição urbanística, verificar o artigo 680 da CNNR-CGJ/RS.
   5. **Declaração do cônjuge do loteador** (art. 18, VII, da Lei nº 6.766/79) de que consente no registro do loteamento ou desmembramento, se não for firmatário do requerimento (não importando o regime de bens).
   6. **Mapa de localização da área loteada reduzida**. Observação: Se indicada a publicação do edital de forma física, enviar o arquivo em tamanho de aproximadamente 10x10cm, para publicação, por 3 (três) vezes no jornal local, do edital previsto no art. 19 da Lei nº 6.766/79, devidamente subscrito pelo responsável técnico.

**OBSERVAÇÕES FINAIS:**

1. A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente (artigo 18, §2º, da Lei 6.766/79).
2. **Se o loteador for pessoa jurídica,** necessário apresentar cópia autenticada do ato constitutivo arquivado na Junta Comercial, que comprove os poderes de representação do firmatário, somente nos casos em que não conste arquivado no cartório, ou se conter alteração contratual.
3. **Caso o objeto social da empresa não inclua a atividade de loteamento,** deverá ser incluída no contrato social tal atividade ou apresentar procuração por instrumento público outorgada pela empresa, em atenção ao contido no art. 1.015, CC.
4. **Caso as certidões de ações cíveis ou penais sejam positivas (na qual o pesquisado seja o requerido/réu),**deverá o loteador comprovar através de declaração com firma reconhecida e certidões dos processos respectivos a inexistência de prejuízo aos adquirentes dos lotes, com o objetivo de conhecer da relevância econômica da pretensão ou pertinência com o imóvel objeto do loteamento. Elas deverão conter informação sobre o número do processo, natureza da ação, partes, valor da causa e andamento processual atual.
5. Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedido, exceto as fiscais, que serão por exercício (art. 768, § 3º, CNNR).