

**QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
LOTEAMENTO**

O requerimento foi firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por autenticidade? <input type="checkbox"/> Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuência do outro cônjuge.
Se o proprietário for pessoa jurídica, apresentou Contrato social e alterações contratuais ou procuração? <input type="checkbox"/> A certidão simplificada foi apresentada e encontra-se vigente (30 dias) ?
O desdobramento solicitado importa em fragmentação superior a dez lotes?
O desdobramento implica em abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes?
O desdobramento provém de imóvel que, a partir da Lei Federal 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento?
Se alguma das respostas das questões 1, 2 e 3 for SIM, a presente planilha deve ser utilizada (NCN, 718).
Foi apresentada cópia do ato de aprovação do loteamento (Decreto) e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, 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 ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras? <input type="checkbox"/> O cronograma de execução apresentado deve ser averbado na matrícula, conforme art. 732 § 1º e 2º.
Foi apresentado mapa assinado pelo engenheiro e pelos proprietários?
Foi apresentado memorial descritivo de todas as áreas (desdobradas e remanescentes)?
Se o adquirente for integrante do Fundo de Investimento Imobiliário, favor observar o que está disposto no parágrafo 1º do artigo 7º da Lei 8668/93. Restrições legais devem estar contidas na escritura pública e serem averbadas na matrícula.
Foi apresentada certidão municipal informando que o imóvel não se encontra em área de interesse especial? (A apresentação da licença da Secretaria do Estado de Desenvolvimento Social, Urbano e Meio Ambiente será necessária quando o parcelamento envolve área superior a 1.000.000 (um milhão) de metros quadrados conforme Art.745, IV, § único do NCN.)
Se o imóvel urbano a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, o oficial exigirá certidão negativa de débitos expedida pelo órgão competente. (conf. Art. 731 do NCN) O prazo será calculado da data da lei que alterou a zona de rural para urbana.
Foi apresentada a ART/CREA quitada?
Foi apresentada anuência da FATMA (CNNR, art. 851, III)?
O imóvel a ser desdobrado é terreno de marinha?
Se o imóvel for terreno de marinha, foi apresentada a anuência da SPU?
Os proprietários estão qualificados na matrícula com nome completo, RG, CPF? <input type="checkbox"/> Caso falte qualificação, deverá ser apresentada a cópia autenticada do RG, CPF, certidão de casamento, endereço, profissão.
Foram apresentados os seguintes documentos?

- I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula;
- II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado dos respectivos comprovantes;
- OBS: Caso não apresentadas as certidões (itens I e II), deverá ser solicitado ao setor de certidão, sendo cotados os emolumentos e informado recolhimento complementar em NE.
- III - certidões negativas de:
- a) tributos federais em nome dos proprietários;
 - b) tributos estaduais em nome dos proprietários;
 - tributos municipais em nome dos proprietários;
 - c) tributos municipais referente ao imóvel;
- IV – certidões de ações cíveis pelo período de 10 anos em nome dos proprietários/loteador:
- a) na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do loteador;
 - b) na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do loteador;
- V – certidões de ações penais pelo período de 10 anos em nome do proprietário/loteador:
- a) na Justiça Estadual da comarca da localidade do imóvel e na comarca do domicílio do loteador;
 - na Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do loteador;
- VI – certidões do Tabelionato de Protesto de Títulos pelo período de 10 anos em nome do proprietário/loteador:
- a) da localidade do imóvel;
 - b) da comarca do domicílio do loteador.

OBS1: Será de noventa (30) dias o prazo de validade das certidões de estado civil (nascimento e casamento). As demais certidões cartoriais, como as de protesto e as de inteiro teor serão de (30) dias. Em relação às certidões fiscais, deverá ser observado o que consta expressamente no documento.

OBS2: Se o requerente for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas.

Foi apresentado o exemplar do contrato-padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão do qual constam as indicações do art. 26 da Lei 6.766/79? (Verificar a legalidade de todas as cláusulas do contrato padrão, a fim de evitar que contenham estipulações contrárias aos dispositivos contidos na Lei n. 6.766/1979. Art.733 NCN).

As linhas/perímetros indicadas no mapa e no memorial descritivo são as mesmas constantes na matrícula?

As áreas finais de cada lote somadas totalizarão a área da matrícula?

Caução: constando no memorial do loteamento lotes caucionados em garantia, pediremos a escritura pública para registro da hipoteca ou alienação fiduciária (o lote caucionado é inalienável até o pedido de cancelamento do referido ônus.)

Restrições urbanísticas: averbação nas matrículas filhas (a discriminação das restrições urbanísticas deverá constar no contrato – padrão e na convenção de condomínio).

Em ordem a documentação, o Registro de Imóveis comunicará a Prefeitura Municipal e o Ministério Público Estadual, aguardando parecer positivo ou negativo

Sendo o parecer do MP negativo, dá-se ciência ao loteador. Sendo o parecer positivo, faz-se a publicação em editais por 3 dias consecutivos no Diário Oficial ou em jornal de circulação diária (com despesas arcadas pelo loteador).

Nos editais de publicação, devem constar os números das licenças da FATMA e os terceiros têm 15 dias para impugnar.

Havendo impugnação: o Registro de Imóveis intima o loteador e a Prefeitura Municipal para se manifestarem em 05 dias, remetendo-se os autos para decisão judicial, com parecer do Ministério Público.

Não havendo impugnação: o registro é lavrado e comunicado à Prefeitura Municipal, à Fatma, e se for o caso, à Secretaria do Desenvolvimento Social, remetendo-se cópias do edital, das licenças e o número da matrícula.

Foi apresentado o parecer do DEINFRA (caso o imóvel faça extrema com rodovia estadual)?

OBS1: Nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; Art. 8º, III da Lei Estadual 6063/82; Art, 4º, inciso III da Lei 6.766/79: Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais é obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros e ouvido (parecer) o DEINFRA representado junto a Procuradoria do Estado.

OBS2: Quando for abertura de via Pública por desapropriação da Prefeitura, trazer Ato desapropriatório/Decreto e neste caso, deverá cumprir os requisitos completos (art.18, Lei de Parcelamento). Quando for particular que abriu via pública, seguir requisitos do desmembramento.

OBS 3: O loteamento ou desmembramento requerido por entidade político-administrativa está sujeito ao processo do registro especial, com dispensa dos documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do artigo 18 da Lei n. 6.766/1979. (art. 721 do NCN)

Emolumentos: Registro com valor