

LOTEAMENTO

- ❖ O requerimento de registro de loteamento ou de desmembramento será considerado título para todos os efeitos legais, e deverá ser feito pelo proprietário da gleba dentro de 180 (cento e oitenta) dias da aprovação municipal, sob pena de caducidade, art. 1.060 do CNCGFE/SC.
- ❖ Requerimento firmado pelos proprietários, com firma reconhecida por autenticidade, ou assinado no balcão de atendimento da serventia, mediante apresentação de documento com foto, dotado de fé pública (RG ou CNH).
- ❖ Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuência do outro cônjuge, com firma reconhecida ou firmada no balcão de atendimento da serventia, mediante apresentação de documento com foto, dotado de fé pública (RG ou CNH).
- ❖ Se o requerente for pessoa jurídica, apresentar contrato social ou a última alteração contratual, acompanhada dos demais arquivamentos. Caso esteja sendo representada por procuração, apresentá-la em via original, ou cópia autenticada pelo tabelionato de notas, ou assinada digitalmente pelo escrevente autorizado, cuja assinatura seja passível de validação no ICP Brasil. Caso a pessoa jurídica seja registrada no Registro de Títulos e Documentos, apresentar o último estatuto social consolidado, acompanhado da ata de eleição daquela pessoa que assinou o documento e da certidão de breve relato, a qual atestará o último arquivamento naquele órgão.
- ❖ Certidão de aprovação da Prefeitura Municipal de Joinville, art. 1.027 do CNCGFE/SC, inclusive se imóvel rural, conforme art. 30 da Lei Municipal nº 470/2017.
- ❖ Mapa e memorial descritivo, assinados pelo responsável técnico e pelos proprietários, com a descrição dos lotes, áreas públicas, áreas verdes, áreas remanescentes, eventuais faixas não edificáveis, áreas de preservação permanente, com as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.
- ❖ Cópia do ato de aprovação do parcelamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município, da execução das obras exigidas por legislação municipal, ou comprovante da aprovação de um cronograma com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogável por mais 4 (quatro) anos, acompanhado do competente instrumento de garantia para a execução das obras. Art. 1.061, I, do CNCGFE/SC.
- ❖ Se o imóvel a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, o oficial exigirá certidão negativa de débitos expedida pelo órgão competente, art. 1.039 do CNCGFE/SC.

- ❖ Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas nos arts. 26 e 26- A, da Lei n. 6.766/79.
- ❖ Apresentar certidões alusiva:
 - ao imóvel objeto do parcelamento:
 - a) negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipal;
 - b) de situação jurídica atualizada emitida pelo Registro de Imóveis; e
 - c) de inteiro teor da matrícula emitida pelo Registro de Imóveis ou título de propriedade, dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.
 - em nome do parcelador e, caso seja pessoa distinta, também em nome do(s) proprietário(s):
 - a) negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União;
 - b) negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos estadual;
 - c) dos tabelionatos de protestos de títulos, com abrangência de 5 (cinco) anos; e
 - d) de ações penais, cíveis, a qual abrangerá as ações reais independentemente de certificação específica, e trabalhistas, com abrangência de 10 (dez) anos.
 - em nome de todos os proprietários do imóvel, nos seguintes períodos:
 - a) 5 (cinco) anos, dos tabelionatos de protesto de títulos; e
 - b) 10 (dez) anos, de ações penais em âmbito estadual e federal.
- ❖ Se o parcelador, proprietário atual ou antigo for pessoa jurídica, as certidões de ações penais também deverão ser expedidas em nome dos administradores. Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outra pessoa jurídica, as certidões deverão referir-se aos administradores de todas elas. A apresentação de certidões criminais em nome do respectivo administrador dispensa certidões em nome dos sócios.
- ❖ Em caso de loteador companhia aberta, as certidões poderão ser substituídas por informações trimestrais e por demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários. Art. 1.062, §4º do CNEC/SC.
- ❖ No caso de empresas com sedes administrativas em várias cidades, as certidões a serem apresentadas devem se referir apenas ao endereço da matriz e da localização do empreendimento.

- ❖ As certidões de ações pessoais cíveis e penais, inclusive da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, e as de protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio do parcelador.
- ❖ Sempre que for expedida qualquer certidão positiva relativamente ao imóvel ou relativamente a qualquer das pessoas cuja certidão seja de apresentação obrigatória, deverá ser exigida certidão de objeto e pé ou acesso aos autos por meio dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais, devendo constar, no mínimo, a identificação do processo, das partes, da fase processual, do pedido e do valor da causa. Art. 1.062, §6º do CNGCFE/SC.
- ❖ As certidões apresentadas para a prática do ato devem estar vigentes no momento do apontamento do título, art. 1.063 do CNGCFE/SC. Cessado os efeitos do protocolo e havendo o novo apontamento do título, as certidões só poderão ser aproveitadas se isso ocorrer dentro de seu prazo de validade.
- ❖ O parcelamento de imóvel onerado dependerá da anuência do respectivo titular do direito, art. 1.056 do CNGCFE/SC.
- ❖ No loteamento promovido por companhia estadual ou municipal de habitação, dispensam-se as certidões referidas nos incisos III, “c” e IV, “a”, “b” e “d” do art. 18 da Lei n. 6.766/79.
- ❖ Se o imóvel for terreno de marinha, apresentar a anuência da SPU.
- ❖ O parcelamento de imóvel rural dependerá de apresentação do último CCIR quitado e da certidão negativa de débitos do ITR.
- ❖ É vedada a exigência de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, bem como é vedada a qualificação do seu teor, caso apresentada, pressuposta a sua apresentação junto ao setor técnico do ente municipal respectivo. Art. 1.031 do CNGCFE/SC.
- ❖ O parcelamento de imóvel rural independe de prévia anuência do INCRA, exceto: I – nas situações previstas no art. 2º, inciso II, do Decreto Federal n. 62.504/68; ou II – qualquer caso em que o parcelamento voluntário possibilite a criação de imóvel rural com área total inferior à respectiva fração mínima de parcelamento, salvo demais hipóteses excepcionais previstas em lei.
- ❖ Se na matrícula a ser loteada constar ônus (usufruto, alienação fiduciária, etc.), pedir anuência do credor com firma reconhecida por autenticidade, no mapa.
- ❖ O loteamento de imóvel rural não implicará em alteração da reserva legal já averbada, seja de sua área, localização ou descrição.

- ❖ **Certificação do INCRA:** Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, após transcorridos os prazos previstos no Decreto nº 4.449 de 30 de Outubro de 2002.
- ❖ A garantia para realização das obras de infraestrutura de loteamentos, quando cumprida com bens imóveis, deverá se revestir sob a forma de hipoteca ou de alienação fiduciária, observados o art. 108 do Código Civil Brasileiro e a Lei n. 9.514/97. Art. 1.030 do CNGFE/SC.
- ❖ O registro de escrituras de doação de ruas, de espaços livres e de outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, mesmo que ocorridas anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário doador de proceder ao registro especial, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas. Art. 1.034 do CNGFE/SC.
- ❖ Os parcelamentos voluntários de imóveis rurais serão regidos, precipuamente, pela respectiva legislação agrária. Art. 1.045 do CNGFE/SC.
- ❖ Quando o parcelamento abranger vários imóveis, com transcrições ou matrículas diversas, é imprescindível a prévia unificação. Art. 1.049 do CNGFE/SC.
- ❖ Será sempre indispensável a correspondência de todos os elementos de descrição do imóvel a ser parcelado com os elementos constantes da transcrição ou da matrícula, sob pena da necessidade de prévia retificação de registro. Art. 1.053 do CNGFE/SC.
- ❖ No registro do loteamento não será necessária a descrição de todos os lotes com as suas características e confrontações, bastando a elaboração de um quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem o empreendimento. Art. 1.054 do CNGFE/SC.
- ❖ Registrado o loteamento, ou averbado o desmembramento no qual conste área pública, o oficial deverá, às expensas do interessado, abrir matrículas para as vias, praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo e do projeto. Art. 1.055 do CNGFE/SC.
- ❖ As restrições de um loteamento, impostas pelo loteador ou pelo poder público, inclusive o acesso controlado, deverão ser registradas no Livro n. 3, com a respectiva averbação nas matrículas das unidades. Art. 1.057 do CNGFE/SC.
- ❖ Serão averbadas na matrícula de origem do imóvel e replicadas, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes eventualmente abertas: I – o prazo previsto no cronograma

de execução das obras exigidas por legislação municipal; e II – a conclusão do empreendimento.
Art. 1.065 do CNEGFE/SC.

- ❖ 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 Ministério Público negativo, dá-se ciência ao loteador. Sendo o parecer positivo, faz-se a publicação em editais por 3 dias consecutivos (com despesas arcadas pelo loteador).
- ❖ O edital do pedido de loteamento e de desmembramento deverá ser publicado com pequeno desenho de localização da área. Art. 1.066 do CNEGFE/SC.
- ❖ Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de arquivamento do processo. Com as manifestações, o processo será enviado ao juiz competente para decisão. Art. 1.067 do CNEGFE/SC.
- ❖ Caso o imóvel faça extrema com rodovia estadual, apresentar o parecer da Secretaria do Estado e Infraestrutura e Mobilidade – SIE. Quando a área a ser retificada fizer extrema com rodovias estaduais, é obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros.
- ❖ Documentos assinados eletronicamente, encaminhar o arquivo digital com a assinatura eletrônica, para o e-mail cartorio@2rijoinville.com.br com o número do protocolo, a fim de possibilitar a validação da assinatura.
- ❖ **A presente listagem não é definitiva, servindo como orientação genérica dos documentos necessários para o ato. Dependendo da particularidade de cada caso, é possível que haja a necessidade da apresentação de documentos complementares.**