

☒ **CHECKLIST – LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO**

(ART. 18 DA LEI Nº 6.766/1979 E ARTS. 499 A 506 DA CNRR-CGJ/RS)

Documentos necessários

1 – PROJETO DE LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO

☐ **1.1) Requerimento**, feito nos termos do Provimento nº 61/2017, firmado pelo(a) proprietário(a) do terreno a ser loteado, com firma reconhecida por autenticidade, por meio do qual seja solicitado, na forma da Lei nº 6.766/79, o registro do loteamento/desmembramento na matrícula do imóvel. O requerimento deve conter a descrição da área a ser loteada, a área total, o número de matrícula, o cartório de registro, o número de lotes, a área do sistema viário, as áreas verdes, as áreas de equipamentos comunitários, a finalidade etc.

Nota1: Havendo mais de um loteador, o requerimento deve ser assinado por todos.

Nota2: Tratando-se de proprietária **pessoa jurídica**, juntamente com o requerimento, deve ser apresentada cópia autenticada do **ato constitutivo** arquivado na Junta Comercial e cópia autenticada da **última alteração contratual** (se houver), bem como a **certidão simplificada** da Junta Comercial (expedida a menos de 90 dias), ou **procuração** (original ou cópia autenticada), se for o caso, a fim de comprovar os poderes de representação.

Nota3: Caso o objeto social da empresa não contenha a atividade de loteamento, o contrato deverá ser alterado, a fim de incluir tal atividade.

☐ **1.2) Licença de instalação** expedida pelo Município de Xangri-Lá.

Nota: Tratando-se de imóvel com área superior a 20ha ou 200.000,00m² será necessária a apresentação de licença estadual (FEPAM), conforme a Anexo 1 da Resolução 372/2018 CONSEMA.

☐ **1.3) Plantas do loteamento**, assinadas (aprovadas) por funcionário público municipal devidamente identificado, pelos loteadores (firma reconhecida por autenticidade) e pelo responsável técnico (firma reconhecida por autenticidade).

Nota1: As plantas devem conter o nome do loteamento, a indicação das quadras e lotes, a área destinada ao arruamento, às praças, aos equipamentos públicos e aos lotes.

Nota2: Quando for elaborado projeto de cobertura vegetal, este também deverá ser apresentado, acompanhado da respectiva ART.

☐ **1.4) Mapa de localização** da área loteada, em tamanho de aproximadamente 10x10cm, para publicação, por 03 (três) vezes, em jornal local, do edital previsto no art. 19 da Lei 6.766/79.

1.5) Memorial descritivo, elaborado com base no art. 176, II, 3 e 225, § 1º da Lei nº 6.015/73, contendo:

- número de lote e quadra;
- localização (rua e lado);
- área quadrada lote;
- medidas lineares;
- confrontações (com lotes, não com pessoas);
- distância da esquina mais próxima;
- quarteirão;

Nota1: o memorial deve ser assinado por todos os loteadores e pelo(s) responsável(is) técnico(s), com firmas reconhecidas por autenticidade.

Nota2: Favor observar os modelos de descrição de lotes e áreas públicas, tal como segue:

Terreno urbano

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado n _____ o **loteamento**, neste município de Xangri-Lá/RS, constituído do **lote** __, da **quadra** __, antiga quadra __, **Setor** __, com a área superficial de **(m²)** __, tendo as seguintes medidas e confrontações: medindo **(m)** __ de frente, confrontando ao **"Norte"** com o/a **lote/Rua** __; medindo **(m)** __ nos fundos, confrontando ao **"Sul"** com o/a **lote/Rua** __; por um lado, medindo **(m)** __ de frente aos fundos, confrontando a **"Oeste"** com o/a **lote/Rua** __; e, pelo outro lado, medindo **(m)** __ de frente aos fundos, confrontando a **"Leste"** com o/a **lote/Rua** __; distando **(m)** __ da esquina formada pela **Ruas que fazem esquina**, localizando-se no quarteirão formado pela **Ruas que formam a quadra**.

Nota3: Havendo restrições urbanísticas no memorial, estas devem ser aprovadas pelo Município.

Nota4: Se o memorial descritivo for assinado por profissional diverso daquele que assinou a planta aprovada, deve ser apresentada declaração/certidão do município, a fim de comprovar a responsabilidade pelo projeto também com relação a quem assinou o memorial (arts. 212, V e 233, II da Lei Municipal nº 11.111/2008).

1.6) Cópia autenticada do ato de aprovação do loteamento (Decreto)

Nota1: O Decreto deve conter, dentre outras informações referentes ao projeto, a descrição da área a ser loteada, o número de matrícula, o cartório de registro, a área total a ser loteada, o número de lotes, área do sistema viário, área verde, área de equipamentos comunitários, a finalidade etc.

1.7) 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 (documento original) **ou da aprovação de um cronograma**, com a **duração máxima de quatro anos** (documento original), acompanhado da **Escritura Pública de Hipoteca** para a garantia da execução das obras (documento original).

☐ **1.8) Guias de ART/RRT** (relativas ao projeto e à execução) quitadas (original ou fotocópia autenticada);

Nota: Caso o projeto conte com a atuação de mais de um profissional, deve ser apresentada uma guia de ART/RRT para cada um e **ambos devem responsabilizar-se perante o município pelo projeto.**

2 - PROVA DOMINIAL

☐ **2.1) Certidão da matrícula** atualizada (expedida a menos de 30 dias).

☐ **2.2) Histórico dos títulos de propriedade** do imóvel, abrangendo os últimos **20 (vinte anos)**, acompanhados dos respectivos comprovantes (certidões).

3 - CERTIDÕES NEGATIVAS:

3.1) NEGATIVAS FISCAIS:

☐ **3.1.1)** De tributos **federais, estaduais e municipais** em nome do(s) loteado(res).

☐ **3.1.2)** De **tributos municipais** referentes ao imóvel.

Nota: Tratando-se de imóvel que tenha tido destinação rural há menos de 5 anos, necessário apresentar também a certidão negativa do ITR.

3.2) NEGATIVAS FORENSES:

☐ **3.2.1)** De **ações penais** com respeito ao **crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública** em nome do(s) loteador(es), expedidas: **a)** pela **Justiça Estadual** da comarca da localidade do imóvel e da comarca de domicílio do(s) loteador(es); **b)** pela **Justiça Federal** da circunscrição da localidade do imóvel e da circunscrição do domicílio do(s) loteador(es).

☐ **3.2.2)** De **ações penais** (certidões criminais) contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos, expedidas: **a)** pela **Justiça Estadual** da comarca da localidade do imóvel e da comarca de domicílio do proprietário/loteador; **b)** pela **Justiça Federal** da circunscrição da localidade do imóvel e da circunscrição do domicílio do proprietário/loteador.

Nota1: Se o proprietário/loteador for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal; Se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais referir-se-ão aos representantes legais destas últimas.

Nota2: Necessário apresentar certidões de ações penais em nome de todos aqueles que tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel no período de 10 (dez) anos até a data do pedido de registro.

☐ **3.2.3)** De **ações pessoais** (ações cíveis) relativas ao(s) loteador(es), pelo período de 10 (dez) anos, expedidas: **a)** pela **Justiça Estadual** da comarca da localidade do imóvel e

da comarca de domicílio do(s) loteador(es); **b)** pela **Justiça Federal** da circunscrição da localidade do imóvel e da circunscrição do domicílio do(s) loteador(es); **c)** da **Justiça do Trabalho** da circunscrição da localidade do imóvel e da circunscrição do domicílio do(s) loteador(es).

Nota1: A certidões devem se referir a processos **cíveis, trabalhistas, falimentares e tributários**.

Nota2: São **quatro** as certidões a serem impressas no site da Justiça Federal, quais sejam: Comum de 1º grau; Criminal de 1º grau, Eleitoral de 1º grau e Eleitoral do TRF.

4 – NEGATIVAS DO(S) REGISTRO(S) DE IMÓVEIS

☐ **4.1)** De **ações reais** ou **pessoais reipersecutórias** referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

☐ **4.2)** De **ônus reais** relativos ao imóvel;

Nota: Devem ser apresentadas as certidões dos Registros Imobiliários de Capão da Canoa e/ou Osório, conforme a procedência matricial e o tempo decorrido desde a abertura da matrícula de origem.

5 - NEGATIVA(S) DE PROTESTO:

☐ **5.1)** Do(s) cartório(s) de **protesto** de títulos, em nome do(s) loteador(es), **pelo período de 10 (dez) anos**, expedidas: **a)** pelo cartório de protesto da localidade do imóvel; **b)** pelo cartório de protesto da comarca de domicílio do(s) loteador(res).

Nota: Necessário apresentar certidões de protesto em nome de todos aqueles que tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel no período de 10 (dez) anos até a data do pedido de registro.

6 – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

☐ **6.1)** Exemplar do **contrato padrão de promessa de venda**, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual devem constar as indicações previstas no art. 26 da Lei nº 6766/79.

☐ **6.2) Declaração**, assinada e reconhecida por autenticidade, do(s) cônjuge(s) do(s) loteador(es), consentindo no registro do loteamento (se imóvel pertencente a pessoa física casada).

Nota1: A anuência do cônjuge fica suprida, se sele assinar, juntamente com o(s) loteador(es), o requerimento para o registro do loteamento, desde que a sua assinatura esteja reconhecida por autenticidade.

Nota2: A declaração a que se refere o item supra, não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

7 – OBSERVAÇÕES FINAIS

7.1) Caso as **certidões de protesto** e de ações **cíveis** ou **penais** sejam **positivas** (exceto as referentes aos crimes contra o patrimônio e contra a administração, que devem ser necessariamente negativas), deverá o loteador comprovar por meio de declaração com firma reconhecida por autenticidade e certidões dos processos respectivos, a inexistência de prejuízo aos adquirentes dos lotes, com o objetivo de conhecer da relevância econômica da pretensão ou relação com o imóvel objeto do loteamento. Tais certidões deverão conter informações sobre o número do processo, natureza da ação, partes, valor da causa e andamento processual atualizado.

7.2) Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões exigidas, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por Exercício (art. 537, § 3º da CNN-CGJ/RS).

7.3) A fim de agilizar o serviço de conferência, pede-se que os documentos e certidões sejam entregues na mesma ordem em que relacionados neste documento.