**11. REGISTRO DE LOTEAMENTO-DESMEMBRAMENTO**

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

*Atualizada março 2023*

\* A presente relação foi elaborada visando facilitar a juntada dos documentos necessários ao registro e reproduz as exigências contidas na Lei nº 6.766/79 e nos regramentos aplicáveis à espécie, estando em permanente atualização. Portanto, quando o usuário pretender reunir a documentação necessária, deve acessar o site do Cartório a fim de obter a última versão, observando para agilização do seu processo de registro a apresentação de todos os documentos elencados e a ordem estabelecida neste roteiro.

1. PROJETO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO:

1.1. Requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis solicitando, nos termos da Lei n° 6.766/79, o registro do loteamento ou desmembramento, com as firmas reconhecidas, indicando a forma de publicação do edital pretendida, se em meio físico ou eletrônico (art. 2º Prov. 22/2022-CGJ-RS).

Obs.: Tratando-se de mais de um loteador, o requerimento deve ser assinado por todos.

1.2. Memorial descritivo dos lotes e áreas públicas, elaborado com base nos art. 176, II, 3 e 225, § 1° da Lei nº 6.015/73, 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, contendo 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).

Obs.: Este memorial deve ser assinado por todos os loteadores e pelo responsável técnico. Para agilizar o processo de conferência e registro, sugerimos enviar arquivo eletrônico, em word, para o e-mail cartoriova@gmail.com.

MODELOS DE DESCRIÇÃO DE LOTES E ÁREAS PÚBLICAS QUE CONTEMPLAM OS REQUISITOS DO ART. 176 DA LEI 6.015/73:

1) Descrição de LOTES DE FORMATO REGULAR/IRREGULAR E ÁREAS PÚBLICAS DE FORMATO REGULAR/IRREGULAR para glebas loteadas que NÃO POSSUEM INDICAÇÃO DE ÂNGULOS NA MATRÍCULA-MÃE:

1.1) Lotes de formato regular e irregular: É necessário especificar se são lotes regulares ou irregulares no memorial, hipótese em que no projeto não constam os ângulos.

Um terreno, (de formato regular ou irregular), com a superfície de …………m²(……………….), não edificado (ou indicar as edificações), situado no lado ……………, sentido……….da Rua……………….., de quem nela entra pela Rua……………., donde dista ……m (……….metros) *(ou “onde faz esquina”)*, zona urbana deste município; confrontando-se ao norte, onde mede ……..m (…………metros), com ……………; ao sul, onde mede ……..m (…………… metros), com…………….; ao leste, onde mede …………m (…………metros), com ……………..; e, ao oeste, onde mede ………..(………….metros), com…………..; compreendido no quarteirão formado pelas Ruas …………….., ……………., …………………. e ………………..; correspondendo ao lote nº ………… da quadra nº …………do Loteamento ………………………………………………………………………………. (ou não podendo precisar lote e quadra).

1.2) Áreas Públicas de formato regular e irregular: É necessário especificar a destinação e se são áreas públicas regulares ou irregulares no memorial, hipótese em que no projeto não constam os ângulos.

Uma área de terras, (de formato regular ou irregular), com a superfície de …………m² (…………………. metros e …………. decímetros quadrados), não edificada, situada no lado ……………, sentido……….da Rua……………….., de quem nela entra pela Rua……………., donde dista ……m (……….metros) *(ou “onde faz esquina”)*, zona urbana deste município; confrontando-se ao norte, onde mede ………m (…………..metros e………..centímetros), com………….., com ………..e com …………; ao sul, onde mede ………..m (…………..metros e …………centímetros) com………………; ao leste, onde mede …………m (…………… metros e …………..centímetros) com os lotes nºs ………..da quadra nº…………; e ao oeste, onde mede …….m (……………metros e …………centímetros) com…………..; destinada ao leito da Rua…………… no Loteamento………….

Obs.: Ou destinada à Área de Equipamentos Públicos e Comunitários do Loteamento…………… ou destinada à Área Verde do Loteamento……………..

2) Descrição de LOTES DE FORMATO REGULAR (que possuem exclusivamente ângulos dos vértices de 90º00’00’’) e LOTES DE FORMATO IRREGULAR para glebas loteadas que POSSUEM INDICAÇÃO DE ÂNGULOS NA MATRÍCULA-MÃE:

2.1) Lotes de formato regular: No memorial, basta especificar “de formato regular”; no projeto, não há necessidade de especificar os ângulos de 90º00’00’’ em cada lote individualmente, podendo ser feita apenas uma referência genérica, com a seguinte sugestão de redação: “Ângulos não especificados no projeto devem ser considerados 90º00’00’’:

Um terreno, de formato regular, com a superfície de …………m² (……………….), não edificado (ou indicar as edificações), situado no lado ……………, sentido……….da Rua……………….., de quem nela entra pela Rua……………., donde dista ……m (……….metros) *(ou “onde faz esquina”)*, zona urbana deste município; confrontando-se ao norte, onde mede ……..m (…………metros), com ……………; ao sul, onde mede ……..m (…………… metros), com…………….; ao leste, onde mede …………m (…………metros), com ……………..; e, ao oeste, onde mede ………..(………….metros), com…………..; compreendido no quarteirão formado pelas Ruas …………….., ……………., …………………. e ………………..; correspondendo ao lote nº ………… da quadra nº …………do Loteamento ………………………………………………………………………………. ………………………………………………………………………………. (ou não podendo precisar lote e quadra).

2.2) Lotes de formato irregular: É necessário informar os ângulos, tanto no projeto quanto no memorial.

Um terreno, de formato irregular, com a superfície de ………m² (………….metros quadrados), não edificado (ou indicar as edificações), situado no lado………….da Rua……………, de quem nela entra pela Rua……….., donde dista…….m (ou onde forma esquina); zona urbana deste município; confrontando-se pela frente ao norte, onde mede ………..m(………metros e………centímetros), com a Rua…………….; faz ângulo de …..º….’…..” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………m(……….metros e………..centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com ………..; faz ângulo de …..º….’…..” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………..m(………..metros e…….. centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com………………, aí faz ângulo de …..º……..’………” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………..m (………….metros e …………..centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com …………; faz ângulo de …..º…..’…..” e segue em direção………….., na extensão de …………m(…………metros e …………. centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com ……………; faz ângulo de …….º….’…..” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………….m(…………metros e …………centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com………………..; faz ângulo de ………..º…………’………..” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ……….m(…………..metros e …………..centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com…………; faz ângulo de …..º…..’…….” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de …………m(………….metros e ………….centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com …………., onde fecha o perímetro com ângulo de ……º……’…….”; compreendido em quarteirão formado pelas Ruas……….., …………..,…………… e …………… (ou indefinido); correspondendo ao lote nº……….. da quadra nº………… do Loteamento……….. (ou não podendo precisar lote e quadra).

3) Descrição de ÁREAS PÚBLICAS DE FORMATO REGULAR (que possuem exclusivamente ângulos dos vértices de 90º00’00’’) e ÁREAS PÚBLICAS DE FORMATO IRREGULAR para glebas loteadas que POSSUEM INDICAÇÃO DE ÂNGULOS NA MATRÍCULA-MÃE:

3.1) Áreas Públicas de formato regular: No memorial basta especificar “de forma regular” e informar a destinação; no projeto, não há necessidade de especificar os ângulos de 90º00’00’’ em cada área individualmente, podendo ser feita apenas uma referência genérica, com a seguinte sugestão de redação: “Ângulos não especificados no projeto devem ser considerados 90º00’00’’:

Uma área de terras, de formato regular, com a superfície de ………m² (………….metros quadrados), não edificada (ou indicar as edificações), situada no lado ……………, sentido……….da Rua……………….., de quem nela entra pela Rua……………., donde dista ……m (……….metros) *(ou “onde faz esquina”)*, zona urbana deste município; confrontando-se ao norte, onde mede ………m (…………..metros e………..centímetros), com………….., com ………..e com …………; ao sul, onde mede ………..m (…………..metros e …………centímetros) com………………; ao leste, onde mede …………m (…………… metros e …………..centímetros) com os lotes nºs ………..da quadra nº…………; e ao oeste, onde mede …….m (……………metros e …………centímetros) com…………..; destinada ao leito da Rua…………… no Loteamento………….

Obs.: Ou destinada à Área de Equipamentos Públicos e Comunitários do Loteamento…………… ou destinada à Área Verde do Loteamento……………..

3.2) Áreas Públicas de formato irregular: É necessário informar a destinação no memorial e os ângulos, tanto no projeto quanto no memorial:

Uma área de terras, de formato irregular, com a superfície de ………m² (………….metros quadrados), não edificada (ou indicar as edificações), situada no lado ……………, sentido……….da Rua……………….., de quem nela entra pela Rua……………., donde dista ……m (……….metros) *(ou “onde faz esquina”)*, zona urbana deste município; confrontando-se pela frente ao norte, onde mede ………..m(………metros e………centímetros), com a Rua…………….; faz ângulo de …..º….’…..” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………m(……….metros e………..centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com ………..; faz ângulo de …..º….’…..” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………..m(………..metros e…….. centímetros), confrontando-se ao(indicar o ponto cardeal), com………………; faz ângulo de …..º……..’………” e segue em direção (indicar o ponto cardeal), na extensão de ………..m(………….metros e …………..centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com …………; faz ângulo de …..º…..’…..” e segue em direção………….., na extensão de …………m(…………metros e …………. centímetros), confrontando-se ao (indicar o ponto cardeal), com ……………, onde fecha o perímetro com ângulo de ……º……’…….”; compreendido em quarteirão formado pelas Ruas……….., …………..,…………… e …………… (ou indefinido); destinada ao leito da Rua………….. no Loteamento……………….

Obs.: Ou destinada à Área de Equipamentos Públicos e Comunitários do Loteamento……………… ou destinada à Área Verde do Loteamento………….

1.3. As plantas que compõem o projeto e as respectivas aprovações nos termos da legislação municipal.

Obs.: Quando for elaborado projeto de cobertura vegetal, este também deve ser apresentado, acompanhado da respectiva ART/RRT/TRT.

1.4. Mais as seguintes aprovações e/ou licenciamentos:

Município – cópia autenticada do ato de aprovação do loteamento ou desmembramento – Decreto ou certidão (art. 12 da Lei nº 6.766/79), onde deverá constar, dentre outras, todas as informações referentes ao projeto urbanístico, como área total a ser loteada, área dos lotes e nº de lotes, área do sistema viário, área verde, área de equipamentos comunitários, a finalidade, etc… Obs.: Caso não haja menção a qualquer uma das áreas indicadas acima, deverá ser informado, no próprio decreto ou certidão, em qual (ou quais) matrícula(s) ou loteamento constará a área correspondente.

Licença de instalação expedida pela FEPAM ou DEMA, conforme o caso.

1.5. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, TRT – Termo de Responsabilidade Técnica, ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica (art. 643, CNNR).

1. PROVA DOMINIAL:

2.1. Certidão atualizada da matrícula do imóvel (art. 18, I, da Lei nº 6.766/79).

2.2. Prova vintenária, acompanhada das certidões das matrículas/transcrições do imóvel a ser loteado e anteriores, abrangendo o período de 20 anos (art. 18, II, da Lei nº 6.766/79).

1. CERTIDÕES NEGATIVAS:

As certidões negativas devem ser solicitadas diretamente nos órgãos públicos correspondentes, como Prefeitura Municipal, Receita Federal, Justiça Estadual (Fórum), Justiça Federal, Justiça do Trabalho, cartório de protestos de títulos, cartório de registro de imóveis, etc… Alternativamente, algumas certidões podem ser impressas através da internet, conforme sites indicados abaixo, destacando que as referentes às ações referentes aos crimes contra o patrimônio e à administração pública somente podem ser obtidas diretamente na Justiça Estadual (fórum).

As certidões FORENSES e do CARTÓRIO DE PROTESTOS DE TÍTULOS devem ser apresentadas em nome dos LOTEADORES e de todas as pessoas que são ou foram titulares do domínio (proprietários), sendo as forenses pelo período de 10 anos e as de protestos pelo período de 5 anos, exceção feita à negativa referente aos crimes contra o patrimônio e à administração pública, a ser apresentada somente em nome dos LOTEADORES (art. 18, § 1° da Lei nº 6.766/79).

Se forem apresentadas negativas em nome de pessoa física, quando casada, também devem ser apresentadas do cônjuge.

Se o domicílio do loteador for diverso daquele do imóvel loteado, além das negativas fornecidas pelo Foro de seu domicílio, também devem ser apresentadas as negativas do Foro e do Cartório de Protestos da situação do imóvel. Esta exigência estende-se, também, em relação às negativas de todas as pessoas que são ou foram titulares do domínio (proprietários) durante o período de 10 anos.

3.1. NEGATIVA FISCAL:

3.1.1. De tributos municipais incidentes sobre o imóvel, com expressa menção a ele (art. 18, III, a, da Lei nº 6.766/79).

Obs.: Se o imóvel a ser loteado era localizado em zona rural e passou a ser localizado em zona urbana nos últimos 05 anos deve ser apresentada a negativa do ITR relativa a ele (art. 18, III, a, da Lei nº 6.766/79).

3.2. NEGATIVAS FORENSES (Período de abrangência – 10 anos): ver “observações” acima.

3.2.1. De natureza cível, nela compreendida referência aos processos cíveis, trabalhistas, falimentares e tributários, das justiças Comum (www.tjrs.jus.br), Federal (www.jfrs.jus.br) e trabalhista (Certidões – Emissão de Certidão Trabalhista - trt4.jus.br) – (art. 18, III, b e IV, b, da Lei nº 6.766/79).

3.2.2. De natureza penal, de crimes comuns e crimes contra o Patrimônio e Administração Pública das justiças Comum (Fórum) e Federal (www.jfrs.jus.br) – (art. 18, III, c e IV, d, da Lei nº 6.766/79);

Obs.: São QUATRO certidões a serem impressas no site da Justiça Federal = Comum de 1º grau, Criminal de 1º grau, Eleitoral de 1º grau e Eleitoral do TRF.

3.3. NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE PROTESTOS DE TÍTULOS (Período de abrangência = 5 anos): ver “observações” acima.

3.4. NEGATIVAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

3.4.1. De situação jurídica do imóvel – ônus e ações reais ou pessoais reipersecutórias, gravames ou prenotações (art. 18, IV, c, da Lei nº 6.766/79).

1. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:

4.1. Comprovante do termo de verificação, pela Prefeitura, da execução das obras (vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e de escoamento das águas pluviais, conforme previsto na legislação municipal respectiva ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de quatro (04) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, se for o caso, acompanhado da Escritura Pública de Hipoteca, para garantia de execução das obras.

4.2. Exemplar do contrato-padrão de promessa de compra e venda, do qual constarão obrigatoriamente as indicações do art. 26 e 26-A da Lei n° 6.766/79.

4.3. Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento ou desmembramento, se não for firmatário do requerimento.

4.4. Mapa de localização da área loteada, em tamanho de aproximadamente 10x10cm, para publicação, por três (03) vezes no jornal local, do edital previsto no art. 19 da Lei nº 6.766/79, devidamente subscrito pelo responsável técnico.

1. OBSERVAÇÕES FINAIS:

5.1. 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.

5.2. 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, NvCC.

5.3. 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.

“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.” (art. 18, § 2° da Lei nº 6.766/79)

5.4. 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).

TODOS OS DOCUMENTOS APRESENTADOS DEVEM SER ORIGINAIS OU CÓPIAS AUTENTICADAS E DEVEM SER APRESENTADAS AO CARTÓRIO NA ORDEM DESTE ROTEIRO.