

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL



2ª ZONA IMOBILIÁRIA DE CAXIAS DO SUL
Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

Ilustríssimo Senhor Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul – RS

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO URBANO

(de acordo com o artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79)

1) Requerimento do loteador, com firma reconhecida, solicitando o registro do loteamento.

OBSERVAÇÕES:

- se o loteador for pessoa física, incluir a qualificação e anuência do cônjuge, se casado;
- se for pessoa jurídica, apresentar cópias autenticadas do contrato social e das alterações, acompanhada de Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial.

2) Memorial Descritivo firmado pelo loteador e pelo responsável técnico (com firmas reconhecidas), contendo a descrição completa da área loteada e sua origem, a descrição dos lotes e áreas públicas. Contendo a área quadrada do lote; medidas lineares; localização (rua e lado); distância da esquina mais próxima; confrontações com lotes; e, número de lote e quadra. E mais os requisitos exigidos pelo artigo 9º, §2º, da Lei 6.766/79, reproduzido abaixo.

Lei	nº	6.766/79	Art.	9º	-
§ 2º	-				O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
	I -	a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;			
	II -	as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;			
	III -	a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;			
	IV -	a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços			

públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

3) Plantas do projeto aprovadas pela Prefeitura Municipal, contendo carimbo de aprovação da FEPAM (em áreas superiores a 5 hectares), e firmas reconhecidas do loteador e do responsável técnico.

4) ART do CREA quitada, referente aos serviços profissionais executados.

5) Licença de instalação do loteamento pela Prefeitura Municipal (original ou cópia autenticada), cuja validade, para fins de registro, é de 180 dias. - Art. 12 da Lei nº 6.766/79)

Município - cópia autenticada da licença de aprovação do loteamento - Decreto ou certidão (art. 18 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.

6) Decreto de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal (original ou cópia autenticada) - Art. 18 da Lei nº 6.766/79)

7) Licença de Instalação da FEPAM, em nome do loteador.

8) Comprovante de Verificação, pela Prefeitura Municipal, de que foram efetuadas todas as obras de infraestrutura exigidas pela legislação municipal, OU, caso ainda não executadas, deverá ser apresentado um CRONOGRAMA – assinado pelo loteador e pelo representante do município, no qual conste o PRAZO DE EXECUÇÃO das obras (não superior a 04 anos), acompanhado do respectivo instrumento de garantia (se for hipoteca de lotes, será indispensável a formalização por escritura pública).

9) Título de propriedade do imóvel (certidão atualizada da matrícula).

10) Histórico Vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (com firma reconhecida), acompanhado das respectivas certidões.

11) Exemplar do contrato-padrão de promessa de compra e venda, do qual constarão, obrigatoriamente, os requisitos do artigo 26 da Lei nº 6.766/79 e as restrições urbanísticas.

12) CERTIDÕES em nome do Loteador:

a) Certidão Negativa Conjunta (ou positiva com efeitos de negativa) da Receita Federal/ Procuradoria da Fazenda Nacional;

b) Certidão Negativa de Débitos Previdenciários, expedida pela Receita Federal do

Brasil, OU, se for o caso, Declaração com firma reconhecida do loteador pessoa física de que não está enquadrado como contribuinte junto ao INSS;

c) Certidão Negativa da Justiça Federal, cível e criminal (se loteador pessoa jurídica, somente a cível);

d) Certidão Negativa da Justiça Estadual (Cartório Distribuidor do Foro), cível e criminal (se loteador pessoa jurídica, somente a cível)*;

e) Certidão Negativa da Justiça do Trabalho*;

f) Certidão Negativa do Tabelionato de Protestos*;

g) Certidão Negativa da Fazenda Estadual (Exatoria);

h) Certidão Negativa de tributos municipais diversos.

***OBSERVAÇÃO:** As certidões das letras “d”, “e” e “f” deverão ser extraídas no domicílio ou sede do loteador e na jurisdição ou circunscrição onde se localizar o imóvel loteado.

13) Certidões relativas ao IMÓVEL:

a) Certidão Negativa de impostos municipais;

b) Certidão atualizada da matrícula, acompanhada das certidões negativas de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias (válida por 30 dias);

c) Certidões comprobatórias do Histórico Vintenário (ver item 9 acima).

OBSERVAÇÃO: Caso a área loteada tenha sido transformada de rural para urbana em prazo igual ou inferior a 05 anos da data de apresentação para registro do loteamento, deverá ser apresentada Certidão Negativa de Débitos do ITR referente a esse imóvel.

d) Certidão descritiva da Prefeitura

14) Certidões em nome daqueles que tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel no período igual ou inferior a dez (10) anos, contados da data de apresentação a registro:

a) Certidão Negativa da Justiça Federal, cível e criminal (se pessoa jurídica, somente a cível);

b) Certidão Negativa da Justiça Estadual (Cartório Distribuidor do Foro), cível e criminal (se pessoa jurídica, somente a cível);

c) Certidão Negativa do Tabelionato de Protestos.

OBSERVAÇÃO: As certidões acima deverão ser extraídas na sede ou domicílio da

pessoa jurídica/física, e também na jurisdição/circunscrição do imóvel loteado.

OBSERVAÇÕES:

- **A anuência do cônjuge no requerimento para registro do loteamento não dispensará seu consentimento para os atos de alienação de lotes (art. 18, §3º);**

-

As certidões requeridas, em especial as da Justiça Federal e da Justiça Estadual, caso positivas, deverão ser complementadas por certidões narratórias, a fim de permitir a conferência da viabilidade ou não do registro (artigo 18, §2º, da Lei 6.766/79);

- **A existência, em nome do loteador, de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, impedirão o registro do loteamento (artigo 18, §2º, da Lei 6.766/79);**

- **Examinada toda a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis expedirá comunicação à Prefeitura Municipal e o loteador deverá providenciar a publicação de EDITAL do pedido de registro por três (3) dias consecutivos, em um dos jornais de circulação diária, que tenha alcance em todo o Estado do Rio Grande do Sul (artigo 19 da Lei 6.766/79). Na publicação deve ter um mapa de localização da área loteada, em tamanho de aproximadamente 10x10cm, para publicação, devidamente subscrito pelo responsável técnico.**

- **Somente é admitido loteamento urbano. Os projetos de loteamentos “rurais”, com objetivo de urbanização, industrialização ou sítio de recreio, para serem aprovados, somente em áreas que já sejam consideradas urbanas (ou em planos de urbanização) - se foi oficialmente declarada pela Prefeitura, se comprovadamente tenham perdido suas características produtivas (agropastoris). - Artigo 96 do Decreto 59.428/66. – Nota técnica do INCRA 02-2016.**

- **O artigo 53 da lei 6.766/79 diz que toda alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende antes de análise e aprovação do Incra e da Prefeitura.**

- **Para a avaliação de regularidade de parcelamento urbanos ou rural, aprovados os projetos, acompanhado dos órgãos ambientais. E parcelamento para fins agrícolas não precisa de autorização do Incra.**