

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO - LEI 6.766/79

A lei 6.766/79, em seu artigo 2º define: "O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes."

ROL DE DOCUMENTOS exigidos para registro, nos termos do artigo 18 da Lei 6.766/79 e artigo 722 e seguintes do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013:

Atenção! Os documentos deverão ser apresentados na ordem abaixo, estabelecida na lei, conforme artigo 722, parágrafo 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013.

1 - Requerimento do proprietário ou de procurador com poderes específicos solicitando o registro, (quando casado, ambos os cônjuges) com firma reconhecida por verdadeira, nos termos do artigo 722 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013.

1.1 Se pessoa jurídica, apresentar cópia autenticada do contrato social e/ou da alteração contratual na qual conste o nome do sócio representante e administrador da empresa, juntamente com a certidão dos atos constitutivos (certidão simplificada) expedida pela Junta Comercial, nos termos do art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013.

2 - Preliminarmente devem ser averbados na matrícula ou transcrição do imóvel a ser desmembrado, todos seus confrontantes atuais, através de requerimento instruído com certidão da Prefeitura Municipal, indicando ainda o número de matrícula ou transcrição de tais confrontantes (Art. 213, inciso I da Lei 6.015/73 e art. 726 do do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013).

3 - MEMORIAL, contendo:

- a) Descrição da propriedade parcelada por inteiro;
- b) Descrição de cada lote, mencionando as metragens de frente, fundos, laterais, sua designação e confrontantes, conforme consta da planta;
- c) O memorial descritivo deve ser assinado pelo engenheiro com firma reconhecida (verdadeira). A descrição dos lotes desmembrados, em todas as suas medidas e confrontações deve ser dar com base nos confrontantes atuais já averbados na matrícula ou transcrição, conforme apontado no item 2 acima;

3.1 - De conformidade com a Lei 6.766/79, no seu artigo 4º, item III, "ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica. Desta forma, não estando enquadrado na exigência acima, deverá constar no memorial de desmembramento, declaração expressa do engenheiro neste sentido, caso contrário, cumprir-se-á o disposto na Lei.

3.2 - Se possível, enviar o memorial via e-mail para 2ribc@2ribc.com.br (no formato Word), para que a descrição da(s) área(s) seja reproduzida com mais agilidade e segurança no registro.

4 - Anexar as seguintes certidões:

4.1 - Título de propriedade (certidão de inteiro teor ou cópia autenticada do título de propriedade);

4.2 - Histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos 20 anos (certidão vintenária);

4.3 - CERTIDÕES NEGATIVAS (tem que ser negativa, com exceção § 2º - 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).

a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

a.1 Tratando-se de terreno de Marinha, Certidão do SPU;

b) De ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 anos, que deverão vir em nome de todos quantos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos últimos 10 anos;

c) De ações penais com respeito a crime contra o Patrimônio e contra a Administração Pública;

4.4 CERTIDÕES:

a) dos Cartórios de Protesto, pelo período de 10 anos, em nome de todos quantos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos últimos 10 anos, devendo ser extraídas nos seus domicílios;

b) de ações pessoais relativas a todos quantos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos últimos 10 anos da Justiça Estadual e Federal, extraídas nos seus domicílios.

c) de ônus reais e ações relativos ao imóvel;

- d) de ações penais contra o loteador pelo período de 10 anos;
- e) de ações penais contra todos quantos tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos últimos 10 anos (pelo período de 10 anos), extraídas nos seus domicílios;

OBS: Art. 729 do CNCGJSC/ 2013 As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio do loteador.

§ 1º Tais certidões devem ter sido expedidas há menos de 90 (noventa) dias.

§ 2º 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.

5 - Cópia do ato de aprovação do loteamento e 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 ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras (artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/79 e art. 732 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013).

6 - Planta devidamente aprovada pela municipalidade (artigos 728 e 745, inciso I, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013).

6.1 - Aprovado o parcelamento, o proprietário deve submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, de conformidade com o artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

7-Apresentar exemplar do contrato padrão de venda de lote do loteamento/desmembramento, contendo os requisitos do art. 26 e 26-A da Lei 6.766/79, art. 3º da Lei Federal 13786 de 27.12.2018 e art. 733 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina/ 2013, quais sejam:

a) Os dados precisos do lote, nome do loteamento, a matrícula imobiliária e campo de qualificação completa das partes no seguinte padrão (nome, RG, CPF, nacionalidade, data de nascimento, estado civil, profissão, domicílio e residência);

b) Deverá estar assinado pelo proprietário e ter todas as suas folhas rubricadas;

c) Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

- IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;
- V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;
- VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;
- VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;
- VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;
- IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;
- X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;
- XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.

8 - Apresentar declaração do cônjuge consentindo no registro do desmembramento, tratando-se de pessoa física (artigo 18, inciso VII, da Lei Federal nº 6.766/79);

9 - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART com o comprovante de quitação, conforme determina o artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

10 - Licença do órgão ambiental competente, nos termos da Resolução CONSEMA-Conselho Estadual do Meio Ambiente nº 88 de 01.04.2016 e Anexo III, Item 71, da Resolução CONSEMA nº 14 de 14.12.2014.

11 - Aprovação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMAM;

12- Anuência da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, quando terreno de marinha (neste caso, deverá o memorial e planta serem georreferenciados, com indicação das coordenadas UTM);

13 - A planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, caso contrário, deverão passar novamente pela aprovação da municipalidade;

14 - Apresentar a planta reduzida para fins de publicação de edital;

15 - Observar os requisitos dos artigos 14, 15 e 16 da Lei Municipal nº 2794/2008 e artigo 7º, da Lei Estadual nº 17.492 de 22.01.2018.

16- Presentes os requisitos legais, o oficial, antes das publicações do edital, remeterá os autos do procedimento à apreciação do Ministério Público (art. 734 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013).

17- Após aprovação pelo Ministério Público, deve-se promover a publicação de Edital do pedido de registro do loteamento em jornal local de circulação diária (art. 19, § 3º da Lei 6.766/79), por 3 dias consecutivos, (apresentando ao Registro de Imóveis a prova das 3 publicações) podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

Findo o prazo sem impugnação, será feito o registro (art. 737 do CNECJSC/ /2013). Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro de imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, para que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

OBSERVAÇÕES:

I - Os documentos ficarão arquivados no Cartório e deverão ter as firmas de seus subscritores reconhecidas por autenticidade, nos documentos de ordem particular, exceção feita aos públicos;

II - Os documentos que instruem o requerimento de registro deverão, sempre que possível, vir no original; porém, serão aceitas cópias reprográficas, desde que autenticadas. Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original (art. 727 do CNECJSC/ 2013).

III - As certidões forenses e as de protestos de títulos abrangerão dez (10) anos;

IV - Se alguma das certidões citadas for POSITIVA (art. 730 CNECJSC/ 2013), apresentar:

* certidão narrativa e petição inicial da ação;

* declaração do loteador de que tal protesto ou ação não poderá prejudicar os adquirentes dos lotes. Juntar provas/ garantias, demonstrando que serão suficientes para assegurar o pagamento das dívidas pendentes relativas às ações identificadas.

V - O prazo de registro contará do dia em que todos os itens forem atendidos.

VI - Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito à análise, nos termos do art.198 da Lei 6.015/73.

REVISADO em 17/09/2020

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC