

<b>FUNDAMENTAÇÕES PARA CHECKLIST<sup>1</sup> – NATUREZA: LOTEAMENTO URBANO (12)</b>	
<b>Requerimento do loteador</b>	<p>Deve ser apresentado requerimento pelo loteador, com a firma devidamente reconhecida, tendo em vista o que disciplina o Princípio Registral da Instância, bem como determinam os artigos 13 - inciso II, e 221 - inciso II da Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73:</p> <p>Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;</p> <p>Art. 221 - Somente são admitidos registro: II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;</p>
<b>Se casado: assinatura do cônjuge</b>	<p>Sendo casado, o requerimento deve ser emitido por ambos os cônjuges, ou ser apresentada declaração a parte, com firma reconhecida, de que o cônjuge consente com o parcelamento, conforme determina o inciso VII do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.</p>
<b>Se PJ: Cert. Simplificada, Contrato/Procuração, e Doc. repres.</b>	<p>Tratando-se de pessoa jurídica, deve ser apresentada a Certidão Simplificada da Junta Comercial, bem como o último contrato consolidado, o instrumento de mandato e os documentos pessoais do representante, a teor, e por analogia, ao que consta do artigo 306 – inciso III e 931 - § 2º (com a determinação normativa do artigo 782) do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e artigo 783 das mesmas normas:</p> <p>Art. 306. Depois de conferidos os elementos que constem dos documentos, deverão ser consignadas nas escrituras as seguintes</p>

<sup>1</sup> Checklist elaborado e enviado pela Serventia, sem sugestão ou interferência desta assessoria quanto as exigências, inserindo apenas as fundamentações.

	<p>informações:</p> <p>III - o nome e a qualificação completa das partes, intervenientes e testemunhas, com indicação de nacionalidade, estado civil, nome e qualificação completa do cônjuge, regime de bens e data do casamento, vedada a utilização da expressão “regime comum”, profissão, domicílio, número do documento de identificação, indicação da respectiva repartição expedidora, número de inscrição no CPF, quando for o caso; tratando-se de pessoa jurídica, certidão simplificada da Junta Comercial, sua denominação, sede, número de inscrição do CNPJ e inscrição estadual, se obrigatória, a qualificação do respectivo representante e referência aos elementos comprobatórios da regularidade da representação;</p> <p>Art. 782. Quando se tratar de instrumento particular, a confirmação de procedência e validade da procuração, quando houver, e a exigência de apresentação de documentos de qualificação das partes e verificação de sua autenticidade deverão ser realizadas pelo registrador de imóveis, sendo devidamente arquivado.</p> <p>Art. 783. O documento particular firmado por pessoa jurídica só será admitido a registro à vista da prova da representação legal do signatário, salvo se tratar-se de agente do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.</p> <p>Art. 931 (omissis)  § 2º O instrumento particular, firmado por pessoa jurídica, será instruído com prova da legitimidade da representação do signatário.</p>
<p><b>Certidão de Teor e Ônus, e Filiação</b></p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Inteiro Teor e Ônus do imóvel objeto do loteamento, bem como a Certidão de Filiação Vintenária, a teor do que determina o inciso do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;  II - histórico dos títulos de propriedade do</p>

	<p>imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;  IV - certidões:  c) de ônus reais relativos ao imóvel.</p>
<b>Certidão de Ações Reais (10 anos)</b>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Ações Reais dos últimos 10 anos, conforme disciplinado na alínea 'b' do inciso III do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:  III - certidões negativas:  b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;  § 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.</p>
<b>CCIR e ITR</b>	<p>Tratando-se de imóvel rural – cuja destinação passará para urbana, deve ser apresentado o ultimo CCIR, devidamente quitado, bem como a CND do ITR, conforme determinam, por analogia, os artigos 675, artigo 700 - inciso IV e artigo 705 – inciso II do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</p> <p>Art. 700. O procedimento de retificação no registro de imóveis, no mínimo, deverá conter: IV - certidões fiscais.</p> <p>Art. 675. Na fusão ou unificação de imóveis rurais é exigida a apresentação de Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, acompanhado de planta elaborada por sistema de georreferenciamento, nos termos da Lei n. 10.267/2001 e do Decreto n. 4.449/2002.</p> <p>Art. 705. Tratando-se de retificação de área rural, deverão ser apresentadas as seguintes certidões fiscais: II - certidão negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural ou prova da entrega da declaração de Imposto sobre</p>

	<p>a Propriedade Territorial Rural - ITR e comprovante da quitação do imposto correspondente aos 5 (cinco) últimos exercícios, nos termos do § 3º do art. 22 da Lei n. 4.947/1966, combinado com o art. 20 da Lei n. 9.393/1996.</p>
<p><b>SUGESTÃO: TRATANDO-SE DE ÁREA RURAL PARA FINS URBANOS, EXIGIR O QUE CONSTA DO ARTIGO DO CNGCE/MT:</b></p>	<p><b>Necessário seja comprovada a alteração de destinação e urbano para rural, nos termos do que determina o artigo 1.151 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE:</b></p> <p><b>Art. 1.151. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos deve ser precedido de:</b></p> <p><b>I - lei municipal que o inclua na zona urbana ou na zona de expansão urbana do Município, nos termos do caput do art. 3º da Lei n. 6.766/1979;</b></p> <p><b>II - averbação de alteração de destinação do imóvel de rural para urbano, que dependerá de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, do órgão metropolitano, se houver, onde se localiza o Município e da aprovação da prefeitura municipal ou do Distrito Federal, quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.</b></p>
<p><b>Certidão de Crime Contra Patrimônio e Administração Pública</b></p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Crime contra o Patrimônio e Administração Pública, conforme disciplinado na alínea 'c' do inciso III do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>III - certidões negativas:</p> <p>c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.</p>
<p><b>Certidão de Protesto, IBAMA, Federal, Estadual e Municipal</b></p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Protesto, IBAMA (se rural para fins urbanos), além das Certidões Federais, estaduais e Municipais, conforme disciplinado nos incisos III e IV do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da</p>

	<p>aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>III - certidões negativas:</p> <p>a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;</p> <p>IV - certidões:</p> <p>a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos.</p> <p>§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.</p>
<p><b>Certidão de Ações Pessoais e Penais</b></p>	<p>Devem ser apresentadas as certidões de Ações Pessoais e Penais, conforme disciplinado no inciso IV do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>IV - certidões:</p> <p>b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;</p> <p>d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.</p> <p>§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.</p>
<p><b>Licença Prévia, de Instalação e de Localização</b></p>	<p>Deve ser apresentada a Licença de Instalação emitida pela FEMA, nos termos do que determina o artigo 22 da Lei Complementar Estadual nº 38/1995, que dispõe sobre o Código Estadual do Meio Ambiente:</p> <p>Art. 22 Os cartórios de registro de imóveis deverão exigir a apresentação da Licença de Instalação, emitida pela FEMA, antes de efetuar o registro de loteamento.</p>
<p><b>Alvará de Obras</b></p>	<p>Deve ser apresentado o alvará de obras – termo de verificação, emitido pela Prefeitura, conforme consta do inciso V do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da</p>

	<p>aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela 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 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.</p>
<p><b>Autorização de Parcelamento de Solo</b></p>	<p>Deve ser apresentada a Autorização de Parcelamento, emitida pela Prefeitura, no prazo vigente de 180 dias, conforme consta do artigo 18 e seu inciso V da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela 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 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.</p>
<p><b>Planta</b></p>	<p>Devem ser apresentados o memorial descritivo e planta do projeto, nos termos do que consta do artigo 9º e seguintes da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente</p>

	<p>instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.</p> <p>§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:</p> <p>I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;</p> <p>II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;</p> <p>III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;</p> <p>IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.</p>
<p><b>Contrato de Compromisso de C/V</b></p>	<p>Deve ser apresentada a Autorização de Parcelamento, emitida pela Prefeitura, no prazo vigente de 180 dias, conforme consta do inciso VI do artigo 18 da Lei Federal 6.766/1979 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano:</p> <p>Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;</p>
<p><b>CD/Pendrive</b></p>	<p>Devem ser apresentados o memorial e planta em mídia digital, tanto para conferência, quando para elaboração do edital pela Serventia, a teor do que consta, por analogia, ao que consta do artigo 1.085 do Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial – CNGCE, e do rol ali mencionado, que também exigem trabalhos técnicos no procedimento:</p> <p>Art. 1.085. A averbação de georreferenciamento será feita pelo oficial do registro de imóveis desde que o interessado requeira por escrito e de forma fundamentada e que o pedido esteja instruído com os documentos elencados no rol taxativo estabelecido pela CGJ/TJMT, conforme Modelo 2, disponibilizado no final deste Código.</p> <p>Rol:</p>

	<p>Item VI:</p> <p>“VI - Planta, memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, com a taxa do Crea quitada (todos impressos e em mídia digital), em 02 (duas) vias.”</p>
--	---

**POR: DANIELA FERNANDES**