

ROTEIRO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LOTEAMENTO

1) Requerimento para registro

- Se for PJ tem que trazer TODOS os contratos sociais (inclusive declaração/certidão da Junta Comercial a respeito da última alteração), para conferir os procuradores/representantes/sócios e ainda a(s) sede (s) da empresa, bem como filiais existentes;
- Se essa PJ tiver como sócia outra PJ tem que trazer os contratos sociais da mesma;
- Se for PF tem que ter declaração da anuência do cônjuge;
- Sempre reconhecer firma;
- Descrever o imóvel loteando, bem como, fazer o pedido de abertura de matrícula para os lotes e áreas públicas (sistema de lazer, área institucional, APP, etc.);

2) Título de propriedade do imóvel

- Normalmente é a certidão da matrícula do imóvel (que vai estar na vintenária), com o registro em nome do proprietário requerente/loteador;

3) Histórico dos títulos de propriedade e respectivos comprovantes dos últimos 20 anos

- Contar 20 anos atrás (com base na data do protocolo), ver quem foi titular de direito real durante esse tempo (propriedade, usufruto, hipoteca, etc.), e pedir os respectivos comprovantes de todos (por ex. escritura, formal de partilha);
- Os comprovantes de propriedade podem ser apresentados em forma de certidão do microfilme do título já registrado (quando for muito antigo, por exemplo);
- Histórico subscrito pelo loteador, com firma reconhecida;
- Certidão vintenária – não pode ter sido expedida há mais de 30 dias;

4) Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais

- As certidões devem ser: INSS, Secretaria da Receita Federal, Dívida Ativa da União, FGTS – CEF (se for PJ), Fazendas Estadual e Municipal (Prefeitura). Com relação às certidões municipais elas devem ser de tributos *imobiliários (imóvel)* e tributos *mobiliários (loteador)*.
- Se o imóvel tiver sido *rural* há menos de 05 anos, deverá ser apresentada certidão negativa de imóvel rural (ITR), da Receita Federal.
- Quando o loteador for PF não terá certidão do INSS, e nesse caso, fará declaração de que não é empregador, nem contribuinte do INSS;
- Se o loteador (PF ou PJ) for de outra cidade e/ou estado, tem que trazer as certidões das Fazendas Estadual e Municipal, respectivas;
- Se a certidão do imóvel for POSITIVA ou POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA não registra;
- Deve-se observar a validade indicada nas certidões, na falta dela, observar o prazo de 03 meses;

5) Certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminais

- As certidões devem ser: cível e criminal da justiça estadual, justiça federal (cíveis, criminais, fiscais, falência, concordata e recuperações judiciais e extrajudiciais) e justiça do trabalho;
- As certidões devem indicar “**busca retroativa de 10 anos**”;
- Contar 10 anos atrás (com base na data do protocolo), ver quem foram os titulares de direito real durante esse tempo, e pedir as certidões em nome de todos eles. No caso de PF, verificar mudança de endereço e de nomes, por exemplo, nome de solteira/casada, escrita do nome (Luís, Luiz), se na matrícula tiver os 02 nomes, deverão ser apresentadas as certidões em ambos os nomes;

- As certidões devem ser dos distribuidores de Piracicaba, e se tiver alguém (sócios de PJ/loteador/prop) de outra cidade, as certidões devem ser dos distribuidores do respectivo município;
- Quando for PJ, verificar o local de residência dos representantes legais, para que sejam apresentadas as certidões criminais respectivas;
- Quando for PJ, apresentar as certidões criminais em nome dos representantes legais também (se no período de 10 anos outras PJs foram proprietárias do imóvel, o contrato social e suas alterações devem ser apresentados, para averiguar o nome de todos os representantes, e a sede da empresa, durante esse período);
- Se constar algum processo deverá apresentar as respectivas certidões de objeto e pé, indicando: nome das partes, valor da causa, número, objeto e situação atual do respectivo processo;
- Deve-se observar o prazo de validade de 03 meses, tanto da certidão do distribuidor, quanto da de objeto e pé;

6) Certidões de protesto

- As certidões devem indicar “**busca retroativa de 10 anos**”;
- Contar 10 anos atrás (com base na data do protocolo), ver quem foram os titulares de direito real durante esse tempo e pedir as certidões em nome de todos eles;
- As certidões devem ser do cartório de Piracicaba, e se tiver alguém (sócios de PJ/loteador/prop) de outra cidade, as certidões devem ser do respectivo município;

7) Aprovação Municipal e Graproháb

- O alvará de loteamento tem validade por 180 dias;
- Verificar se a área loteada é igual à mencionada na matrícula;
- Verificar se a soma das áreas constantes do quadro de áreas (alvará e certificado do GRAPROHAB) totaliza área constante da matrícula;
- Deverá constar do alvará a hipoteca/caução se houver;

- Verificar equipamentos urbanos implantados e a implantar (cronograma de obras). Em caso de registro especial de desmembramento, apresentar certidão do município indicando as obras de infra-estrutura da gleba parcelanda;
- Certificado do Graprohab tem prazo de validade de 02 anos;
- Analisar as ressalvas/exigências descritas no verso do certificado do Graprohab;
- Apresentar parecer da CETESB, em caso de registro especial de desmembramento;
- Caso o Certificado do GRAPROHAB e outros documentos (TCRA, por exemplo) estejam em nome do proprietário anterior, poderá ser feito um termo de cessão dos direitos a eles relativos (com firma reconhecida);

8) Planta e Memorial

- Deverão ter: assinatura do engenheiro, aprovação da Prefeitura e do Graprohab (carimbo);
- Apresentar ART (devidamente subscrita pelo engenheiro e contratante);
- O memorial deverá ter, além das descrições dos lotes, as das áreas públicas;
- Conferir as perimetrais do imóvel para que sejam iguais na matrícula, planta e memorial;
- Verificar a descrição e área quadrada dos lotes, se estão iguais no memorial, planta e no memorial do GRAPROHAB;
- Após conferir, somar todas as áreas, para ver se não ultrapassam a do imóvel todo (matrícula);
- Verificar na planta se constam todas as medidas dos lotes e das áreas públicas;
- Na descrição dos lotes / áreas irregulares deverão constar rumos, ângulos internos de deflexão ou azimutes;
- Na descrição dos lotes deverão ser indicadas a distância dos lotes da esquina mais próxima, bem como, a formação das quadras;

9) Cronograma de obras

- O cronograma deverá respeitar o tempo máximo para implantação das obras de infra-estrutura (04 anos);
- Verificar se o cronograma está de acordo com o Alvará de Loteamento;
- O cronograma deve ser assinado pelo loteador e ter “visto” da prefeitura;

10) Escritura de Hipoteca (caução)

- Ela é exigida quando as obras de infra-estrutura serão implantadas futuramente;
- Verificar se as obras e o prazo, mencionados no cronograma e no alvará, são os mesmos da escritura;
- Verificar a qualificação das partes, e a descrição do(s) bem(ns) dado(s) em garantia, e demais requisitos de validade e eficácia;
- Essa hipoteca/caução deverá constar do registro de loteamento;

11) Contrato padrão

- Não poderá conter cláusulas abusivas, do contrário, não registra;
- Conferir se os juros cobrados, no caso de inadimplência, estão de acordo com o CDC;
- Observar os requisitos do art. 25 e seguintes da Lei 6766;
- Se existir algum tipo de restrição no empreendimento (como uso dos lotes, faixa non aedificandi, etc.), e / ou cronograma de obras, deverão constar do contrato;
- Observar os preceitos do CDC;
- Quando tiver algum tipo de restrição (para construir, por exemplo) obter anuência da Prefeitura. Tal restrição deverá constar do memorial justificativo do GRAPROHAB;

NÃO ESQUECER DE OBSERVAR:

- A existência, no loteamento em geral, de faixas de prolongamento e/ou alargamento de vias públicas já existentes, vielas (de passagem ou sanitárias);
- Se existem faixas “non aedificandi”, servidão administrativa, tais como: FEPASA, linhas de energia da CPFL;
- Se existem restrições, por exemplo, quanto ao uso dos lotes (res/com/ind), construções, área quadrada mínima, etc., bem como a existência de faixa non aedificandi/servidão administrativa, deverão constar do memorial do GRAPROHAB bem como do contrato-padrão;
- Se o imóvel se encontra no perímetro urbano ou rural – se for rural tem que fazer a alteração de destinação (documentação do INCRA, da prefeitura e certidão negativa do imóvel);
- A descrição do imóvel em sua totalidade (medidas, confrontações, vias públicas), deve ser igual a da matrícula.

OBSERVAÇÃO: O presente roteiro não tem caráter exaustivo, podendo, na qualificação de cada caso, outras exigências serem formuladas.