

ROTEIRO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LOTEAMENTO

1) Requerimento para registro:

- Caso a loteadora seja pessoa jurídica, deverão ser apresentadas cópias autenticadas de todos os contratos sociais ou o último contrato consolidado, para conferir quais são os representantes legais, bem como a sede da empresa;
- Se a loteadora (pessoa jurídica) tiver como sócia outra PJ, deverão ser apresentadas cópias autenticadas de todos os contratos sociais ou o último contrato consolidado da mesma;
- Se o(a) loteador(a) for pessoa física, deverá ser apresentada declaração da anuência do cônjuge, se for o caso;
- No requerimento deverá ser descrito o imóvel loteando, e deverá conter pedido expresso para o registro do loteamento;
- As firmas dos subscritores deverão ser reconhecidas.

2) Título de propriedade do imóvel

- Certidão da matrícula do imóvel (que estará na certidão vintenária), com o registro em nome do(a) loteador(a);
- Certidão vintenária – não pode ter sido expedida há mais de 30 dias;

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

- Deverá ser observado quem foi titular de direito real no período de 20 anos, contados da data do protocolo;
- Deverão ser apresentados todos os títulos de propriedade neste período (escritura, formal de partilha etc);

- Os comprovantes de propriedade podem ser apresentados em forma de certidão do microfilme do título já registrado, se for o caso;
- O histórico deverá ser subscrito pelo(a) loteador(a), com firma reconhecida. No caso de PJ, deverá ser assinado por seu representante legal;

4) Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais

- As certidões devem ser: Certidão RFB e PGFN, Certificado de Regularidade do FGTS – CRF (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.
- Caso o loteador seja pessoa física, além da certidão emitida pela RFB e PGFN, deverá ser apresentada declaração, subscrita pelo mesmo, com firma reconhecida, da qual conste que não é responsável pelo recolhimento de contribuições previdenciárias, por não ser empregador, nem produtor rural, bem como não industrializa nem comercializa a adquirentes domiciliados no exterior, nem vende produtos próprios no varejo diretamente ao consumidor.
- Se o loteador (PF ou PJ) for de outra cidade e/ou Estado, deverão ser apresentadas as certidões das Fazendas Estadual e Municipal, respectivas;
- Se a certidão do imóvel for POSITIVA não registra; poderá ser apresentada certidão positiva com efeitos de negativa, porém, tal fato deverá constar no contrato padrão, e constará no registro do loteamento;

- Deve-se observar a validade indicada nas certidões. Caso não haja menção a validade na certidão, deverá ser observado o prazo de 06 meses;

5) Certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminais

- Deverão ser apresentadas as certidões emitidas pelo cartório distribuidor referente as ações cíveis, falência, concordata e recuperações judiciais e extrajudiciais e criminais da Justiça Estadual e Federal, e certidão(ões) emitida(s) pelo cartório distribuidor da Justiça do Trabalho;
- As certidões deverão indicar **“busca retroativa de 10 anos”**;
- As certidões deverão ser emitidas em nome de todos que foram titulares de direito real no período de 10 anos, contados da data do protocolo. Deverá ser observada eventual mudança de endereço, alteração ou retificação de nome, e dos documentos pessoais - deverão ser apresentadas as certidões com todas as grafias, e documentos mencionados nas matrículas.
- As certidões deverão ser expedidas pelos cartórios do local do imóvel. Caso a loteadora, seus representantes legais, ou os antigos proprietários possuam endereço diverso da cidade em que está localizado o imóvel, as certidões deverão ser emitidas também pelos distribuidores do respectivo município;
- Quando a loteadora for PJ, deverá ser observado 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 nas certidões dos distribuidores, deverá ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé (esclarecedora), da qual conste o nome das partes, natureza da ação, valor, número e fase atual do processo. Poderão ser apresentadas cópias autenticadas das partes mais importante do processo, ou *print* do andamento das ações;
- Deve-se observar a validade indicada nas certidões. Caso não haja menção a validade na certidão, deverá ser observado o prazo de 06 meses, tanto da certidão do distribuidor, quanto da de objeto e pé;

6) Certidões de protesto

- As certidões deverão indicar “**busca retroativa de 10 anos**”;
- As certidões deverão ser emitidas em nome de todos que foram titulares de direito real no período de 10 anos, contados da data do protocolo. Deverá ser observada eventual mudança de endereço, alteração ou retificação de nome, e dos documentos pessoais - deverão ser apresentadas as certidões com todas as grafias, e documentos mencionados nas matrículas.
- As certidões deverão ser expedidas pelos cartórios do local do imóvel. Caso a loteadora ou os antigos proprietários possuam endereço diverso da cidade em que está localizado o imóvel, as certidões deverão ser emitidas também pelos cartórios do respectivo município;

7) Aprovação Municipal e GRAPROHAB

- 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 os equipamentos urbanos implantados e a implantar (cronograma de obras). Em caso de registro especial de desmembramento, apresentar certidão do município indicando as obras de infraestrutura 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 ser assinados pelo loteador e engenheiro;
- Deverão ser aprovados pela Municipalidade e pelo GRAPROHAB (carimbo com aprovação);
- Apresentar ART, devidamente quitada, referente a prestação do serviço efetuado pelo responsável técnico, subscrita pelo engenheiro e contratante;
- Deverá ser apresentado memorial dos lotes e das áreas públicas;
- Conferir as medidas perimetrais do imóvel para que sejam iguais na matrícula, planta e memorial;
- Verificar se a descrição e área dos lotes estão iguais no memorial descritivo, planta e memorial do GRAPROHAB;

- Deverá ser efetuada a soma das áreas (áreas públicas + áreas dos lotes) a fim de verificar se coincide com a área da matrícula;
- Verificar se na planta 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;
- Deverá ser indicada a distância dos lotes da esquina mais próxima, bem como, as ruas que formam as quadras;

9) Cronograma de obras

- O cronograma deverá respeitar o tempo máximo para implantação das obras de infraestrutura (04 anos);
- Verificar se o cronograma está de acordo com o Alvará de Loteamento;
- O cronograma deve ser subscrito pelo loteador e ser aprovado pela Municipalidade (“visto”);

10) Escritura de Hipoteca (caução)

- A escritura de hipoteca é exigida quando as obras de infraestrutura serão implantadas futuramente;
- Verificar se as obras e o prazo, mencionados no cronograma 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;
- Conferir se os juros cobrados, no caso de inadimplência, estão de acordo com o CDC;
- Observar os requisitos do artigo 25 e seguintes da Lei Federal nº. 6.766/79;
- Se existir algum tipo de restrição no loteamento, hipoteca, servidão administrativa (faixa *non aedificandi*), ou qualquer outro fato que necessite de ciência dos adquirentes, deverão constar do contrato;
- Observar os preceitos do CDC;
- Quando existir algum tipo de restrição (para construir, por exemplo), deverá ser obtida anuência da Prefeitura.

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