



6.4 - LOTEAMENTO FECHADO (Sendo o requerente Pessoa Jurídica)

REGISTRO ESPECIAL DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

LOTEAMENTO FECHADO (Sendo o requerente Pessoa Jurídica)

I - REQUERIMENTO

Requerimento assinado pelos sócios ou representante(s) legal(is), dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis da comarca da situação do imóvel loteado, com firma reconhecida, solicitando o registro do LOTEAMENTO, constando o número da matrícula ou transcrição onde será feito o registro solicitado. (Art. 222, da Lei 6.015/73).

II - Os documentos que instruem o requerimento devem ser apresentados em ordem sequencial. Todos os documentos apresentados deverão ter suas folhas numeradas e rubricadas pelo requerente.

III - DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

Documentos que devem instruir o requerimento:

NUMERE E RUBRIQUE-OS

1. Contrato ou Estatuto Social e todas as eventuais alterações, devidamente registrados no Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial competentes, provando a regularidade de situação e representação da firma, instruído com todos os documentos previstos na Lei 6766/79.

2. Se o requerente for representado por procurador, deverá, então, ser juntado o competente instrumento de mandato, com poderes especiais. Em se tratando de instrumento particular, verificar se aquele que outorgou tem poderes bastantes para tanto, mediante análise na documentação social da empresa, bem como se as firmas dos signatários estão devidamente reconhecidas, estando dispensadas estas verificações nos instrumentos públicos. Em caso da procuração ser apresentada por cópia reprográfica, a mesma deverá ser autenticada em Tabelionato desta comarca, ou, sendo autenticada em outra comarca, necessário será o reconhecimento de firma do subscritor da autenticação notarial nesta comarca de Itu/SP, onde o referido documento irá surtir seus efeitos. (Apelação Cível nº 12.192-0/8, publicada no D.O.E em 16/07/91).

3. Certidão Negativa de Débitos (CND) para com o Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS)

4. Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais (CQTCF), expedida pela Receita Federal (RF);

5. Título de propriedade (Art. 18, inciso I, da Lei 6.766/79, com nova redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.01.99).

Obs: O título de propriedade poderá ser substituído pela certidão da matrícula quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória da posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou sua entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos

de habitação. (Parágrafo 4º, inciso V, artigo 18 da Lei nº 6.766/99, com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.01.99).

6. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos. (Art. 18, inciso II, da Lei 6.766/79).

7. Certidão Vintenária do imóvel objeto do LOTEAMENTO expedida pelo Registro Imobiliário da comarca. (Art. 18, inciso II, da Lei 6.766/79).

8. Certificado de aprovação pelo GRAPROHAB. (Decreto Estadual nº 33.499/91, com nova redação dada pela Resolução SH nº 087 de 02 de setembro de 1.996, Acórdão nº 23.646-0/6, pub. no DOE. em 26.06.95, Acórdão nº 52.517-0/5, pub. no DOE em 09/04/99).

9. Licença de instalação por parte da CETESB "Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente", Lei Estadual nº 4.023 de 22.05.84, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 43.284 de 03.07.98 e alterada pela Lei Estadual nº 12.289 de 02.03.06, onde consta: ART. 1º - Fica declarada Área de Proteção Ambiental - APA, a área do Município de Cabreúva, assim como a bacia hidrográfica formadora do Ribeirão Piraí, compreendida, ainda, pelos Municípios de Indaiatuba, ITU e Salto. ART. 2º - A implantação da APA de Cabreúva será coordenada pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, em conjunto com os Poderes Legislativo e Executivo dos Municípios de Cabreúva, Indaiatuba, ITU e Salto, bem como o Consórcio Intermunicipal do Ribeirão Piraí." Ofício DEPRN-Jundiaí nº 082/00 de 02.05.01, Ofício CGAJC 10/2001 - Jundiaí, de 05.06.01, Ofício nº 211/06/CBJ de 13.06.06, onde consta: "... solicitamos que o registro de divisão do solo, mesmo que sob a forma de parte ideal, somente seja consumado mediante a apresentação de manifestação da CETESB ..."

10. Pequeno desenho em papel vegetal, em duas vias, para publicação do edital, no qual conste a situação e localização do imóvel objeto do LOTEAMENTO. (Art. 19, da Lei 6.766/79 e item 172, Cap. XX, das NSCGJ).

11. Alvará de Licença ou cópia do ato de aprovação expedido pela Prefeitura Municipal. (Art. 12 e Art. 18, inciso V da Lei 6.766/79, com nova redação dada pela Lei nº 9.875, de 29.01.99).

12. Comprovante do Termo de Verificação pela Prefeitura Municipal, da execução as obras exigidas pela legislação municipal, ou, comprovante de aprovação de um cronograma, com duração máxima de quatro (04) anos . (Art. 18, inciso V, da Lei 6.766/79, com nova redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.01.99, Lei Municipal Complementar 002/2010 e item 170, Cap. XX, das NSCGJ.).

Obs: As obras exigidas por lei incluirão, no mínimo, a execução de vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais.

13. Apresentar a Escritura de Caução Hipotecária dada em garantia da execução das obras de infra-estruturas e pavimentação do loteamento, constando o valor estimativo das obras ou Certidão da Prefeitura constando a conclusão das mesmas, ou ainda Carta de fiança com concordância da Prefeitura. (art. 18 - inciso V da Lei nº 6.766, com nova redação dada pela Lei nº 9.785 de 29.01.99, Lei Municipal Complementar 002/2010 , item 170 - Cap. XX das NSCGJ, art. 761 - I do C.C.B. e Nota Explicativa nº 2.3 da Tabela de Emolumentos, aprovada pela Lei nº 10.710 de 29.12.00, promulgada pela Assembléia Legislativa em 30.03.01).

14. Memorial Descritivo, assinado pelo engenheiro responsável, com firma reconhecida, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, contendo: (art. 9º, parágrafo 2º, incisos I a IV, da Lei 6.766/79)

14.1 Descrição sucinta do LOTEAMENTO, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, contendo números de lotes e quadras, área ocupadas pelas ruas e espaços livres, destinação, etc...

14.2 Descrição das áreas públicas (sistema viário, áreas institucionais: sistema de lazer, áreas para edificações públicas, etc...), que passarão ao domínio do município no ato do registro.

14.3 Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes.

14.4 Identificação do LOTEAMENTO: situação, denominação, localidade, município e estado; características: tipo de LOTEAMENTO, metragens mínima e máxima dos lotes. Obs: Os LOTEAMENTOS não poderão receber denominação igual à utilizada para identificação de outros setores da cidade. (Lei Municipal Complementar 002/2010)

14.5 Descrição dos lotes, com número, quadra, características, medidas lineares, confrontações e área superficial.

14.6 Descrição das quadras que compõem o LOTEAMENTO.

15 Planta do LOTEAMENTO assinada pelo engenheiro responsável, com firma reconhecida, devidamente aprovada pelos órgãos competentes, que deverá conter: (art. 6º ao 9º, 10 e 11, da Lei 6.766/79)

15.1 As divisões da gleba objeto do LOTEAMENTO.

15.2 Ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionados com o LOTEAMENTO, a serem respeitadas. O traçado básico do sistema viário principal.

15.3 Deverá conter ?escala?, bem como cópia do ART autenticada. (item 124.5, Capítulo XX das NSCGJ-SP, onde consta: ?É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura ? CREA, Processo CG nº 962/2006, pub. no Boletim do INR em 03.09.07).

15.4 A localização dos terrenos destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e de áreas livres de uso público. (Lei Municipal Complementar 002/2010)

15.5 As faixas sanitárias do terreno, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, bem como as necessárias para a rede de água e esgoto.

15.6 A localização dos lotes em suas respectivas quadras.

15.7 A indicação da zona ou zonas de uso predominante da área.

16. Certidão Negativa de Tributos Municipais em nome do(s) proprietário(s), com referência ao imóvel objeto do LOTEAMENTO. (Art. 8, inciso III, letra A, da Lei 6.766/79).

16.1 Se o imóvel há menos de cinco (5) anos era considerado rural, apresentar, também, a certidão negativa para com o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), ou órgão competente, e comprovante do pagamento de Imposto Territorial Rural (ITR) dos cinco últimos exercícios, expedido pela Secretaria da Receita Federal, aceitando-se ainda certidão emitida pelo referido órgão, constando a quitação dos impostos e o valor venal. (item 167, Cap. XX, das N.S.C.G.J., art. 21 da Lei Federal nº 9.393 de 19.12.96, Acórdão nº 23.646-0/6, pub. no DOE. em 26.06.95).

17. Certidão Negativa de Tributos Estaduais, em nome do(s) proprietário(s). (Art. 18, inciso III, letra A, da Lei 6.766/79).

18. Certidão Negativa de Tributos Federais em nome do proprietário, expedida para finalidade de registro de LOTEAMENTO. (item 18, inciso III, letra A, da Lei 6.766/79).

19. Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais, pelo período de 10 (dez) anos, abrangendo todos os titulares de direitos reais sobre o imóvel, nesse período. (Art. 18,

inciso III e IV, letra B e parág. 1º, da Lei 6.766/79, item 165, Seção V, Cap. XX as NSCGJ, Acórdão nº 37.525-0/1, pub. no DOE. em 15.05.97).

19.1 As Certidões deverão ser expedidas na comarca do imóvel, na comarca da sede da firma proprietária, na comarca de residência dos proprietários, e na comarca dos antecessores abrangidos pelo decênio, inclusive das Varas Distritais. (Item 166, C p. XX, das NSCGJ.).

19.2 No caso das certidões serem positivas, juntar, também, certidão complementar, esclarecedora do desfecho e estado atual das ações existentes, devendo o requerente comprovar que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes; esclarecendo-se que se a Oficial julgar insuficiente a comprovação feita, encaminhará para o MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos e Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. (Art. 18, parág. 2º, da Lei 6.766/79, itens 166 e 166.1 do Cap. XX das NSCGJ., Acórdão nº 24.942-0/4, pub. no DOE. em 06.12.95, Acórdão nº 37.525-0/1, pub. no DOE. em 15.05.97, Acórdão nº 43.577- /7, pub. no DOE. em 31.10.98).

20. Certidões Negativas de Ações Criminais e Penais por crimes contra o patrimônio e contra a administração pública, referindo aos representantes legais da loteadora. (Art. 18, inciso III, letra C e inciso IV, letra D, da Lei 6.766/79).

20.1 Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se aos representantes legais destas últimas. (item 165.2, Cap. XX, das NSCGJ, Provimento No. 11/98).

20.2 As Certidões deverão ser expedidas na comarca do imóvel, na comarca de residência dos proprietários, e na comarca de residência dos antecessores abrangidos pelo decênio, inclusive das Varas Distritais. (Item 166, Cap. XX, das NSCGJ.).

20.3 No caso das certidões serem positivas, juntar, também, certidão complementar, esclarecedora do desfecho e estado atual das ações existentes, exceto se os crimes forem contra o patrimônio ou contra a administração pública, devendo o requerente comprovar que essas ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes, esclarecendo-se que se a Oficial julgar insuficiente a comprovação feita, encaminhará para o MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos e Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. (Art. 18, parág. 2º, da Lei 6.766/79, itens 166 e 166.1 do Cap. XX das NSCGJ., Acórdão nº 24.942-0/1, pub. no DOE. em 06.12.95, Acórdão nº 37.525-0/1, publicado no DOE. em 15.05.97, Acórdão nº 43.577-0/7, pub. no DOE. em 13.10.98).

21. Certidões Negativas do Tabelião de Protesto e Títulos, em nome do proprietário, pelo período de dez (10) anos, abrangendo todos os proprietários nesse período. (Art. 18, inciso IV, letra A e parágrafo 1º, da Lei 6.766/79, Item 165, Seção V, Capítulo XX as NSCGJ, Acórdão nº 24.942-0/4, pub. no DOE. em 06.12.95).

21.1 As Certidões deverão ser expedidas na comarca do imóvel, na comarca da sede da firma proprietária, e na comarca dos antecessores abrangidos pelo decênio. (Item 166, Cap. XX, das NSCGJ.).

* ATENÇÃO: A partir de 12.03.01, as certidões de Protesto da Comarca de Itu, deverão ser fornecidas pelos três Cartórios de Protesto.

21.2 No caso das certidões serem positivas, deverá o requerente comprovar que esses protestos não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes; esclarecendo-se que se Oficial julgar insuficiente a comprovação feita, encaminhará para o MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos e Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. (Art. 18, parág. 2º, da Lei 6.766/79, itens 166 e 166.1 do Cap. XX das NSCGJ., Acórdão nº 24.942-0/4, pub. no DOE. em 06.12.95, Acórdão nº 37.525-0/1, pub. no DOE em 15.05.97, Acórdão nº 43.577-0/7, pub. no DOE. em 13.10.98).

22. Certidão Negativa de Ônus Reais, relativa ao imóvel objeto do LOTEAMENTO. (Art. 18, inciso IV, letra C, da Lei 6.766/79).Obs:Deverá conter descrição que atenda os princípios registrários, em especial da especialidade objetiva e continuidade.
23. Certidões Negativas da Justiça Federal, em nome do(s) proprietário(s), pelo período de dez (10) anos, abrangendo todos os proprietários nesse período. (Item 165, Cap. XX, das NSCGJ.).
24. Certidão da Justiça do Trabalho, em nome do(a)s loteador(a)s
25. Declaração da Prefeitura Municipal de que sobre a área objeto do LOTEAMENTO, não pesam quaisquer restrições para conservação de mananciais, reserva florestal e do patrimônio histórico. (Lei Municipal Complementar 002/2010).
26. Exemplar do Contrato-Padrão de Compromisso de Venda. (art.18, inciso VI da Lei nº 6.766/79), do qual deverão constar, obrigatoriamente, os requisitos constantes do artigo 26, da Lei 6.766/79; esclarecendo-se que, havendo quaisquer estipulações contrárias à dispositivos legais (especialmente aos contidos nos artigos 26, "caput", 31, "caput", 34 e 35, "caput", todos da Lei 6.766/79, bem como nos contidos nos artigos 51, "caput", e 53, "caput", todos da Lei 8.078/90 e, ainda, toda e qualquer legislação aplicável), o contrato ficará impugnado, juntamente com o registro pretendido. (Art. 18, inciso VI, da Lei 6.766/79 e item 171, Cap. XX, das NSCGJ).
27. Decreto ou Lei de Permissão ou concessão de Uso das Vias Públicas, conforme dispõe Lei Municipal, a favor de (a) Associação dos proprietários ou moradores. (Lei Municipal Complementar 002/2010).
28. Estatuto da Associação ou congênere, devidamente registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

IV - DISPOSIÇÕES GERAIS:

* Quando a proprietária for a Prefeitura Municipal, não será necessária a apresentação das certidões negativas de débitos municipais, de protestos e de ações cíveis e o instrumento de garantia de execução das obras e, em se tratando de parcelamento popular, está dispensado a apresentação do título de propriedade. (parágrafo 4º do artigo 18, da Lei nº 6.766/79, com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29.01.99).

*Todas as Certidões, para fins do registro pretendido, têm prazo de validade de noventa (90) dias, com exceção daquelas expedidas pela Receita Federal e Prefeitura Municipal, cujo prazo é de 180 dias. (item 165 do Cap. XX das NSCGJ. - Prov. 03/97, IN nº 80 da S.R.F., de 23/10/97, pub. no DOU em 27/10/97, artigo nº 13 e O.S. INSS nº 207/99). Em todas as certidões expedidas para a finalidade específica de registro de LOTEAMENTO, deverão constar: quaisquer das finalidades previstas na Lei nº 8.212/91, e suas alterações, exceto para: concessão de habite-se e/ou averbação de unidade imobiliária". (item 163, Cap. XX, das NSCGJ, art. 47, inc. I, letra B, da Lei 8.212/91, art. 84, inciso I, letra B, do Decreto 356/91, alterado pelos Decretos 612/92, 656/92 738/93, item 4, inciso I, letra B, da Ordem de Serviço INSS/DAF nº 52/92, pub. no DOU-I em 11/11/92, Parecer exarado no Processo CG 97.806/93, pub. no DOE em 07/10/93, art. 2º, letra B, da Instrução Normativa SRF 93/93, de 23/11/93, Ordem de Serviço do INSS nº 207 de 08.04.99).

*Todas as cópias apresentadas, deverão estar perfeitamente legíveis e autenticadas. (Item 164, Cap. XX, das NSCGJ).NO CASO DAS CERTIDÕES DEVERÃO SER APRESENTADAS AS ORIGINAIS.

* Assim que o projeto de LOTEAMENTO receba a aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos , inicia a correr o prazo de cento e oitenta (180) dias, sob pena de caducidade da aprovação, para que o mesmo seja submetido à apreciação do(a) Oficial

de Registro de Imóveis da Comarca, (art. 18, da Lei 6.766/79), com todos os documentos abaixo mencionados e previstos em lei, jurisprudência e doutrina.

* O interessado deverá REQUERER as cópias das matrículas no Setor de Certidão.

* Os lotes deverão conter a área mínima de cento e cinquenta metros quadrados (150,00 m²) e frente mínima de seis metros (6,00 m.), salvo quando legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências ou quando o LOTEAMENTO se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais e de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes. (Lei Municipal Clomentar 002/2010).

* É proibido utilizar a expressão "CONDOMÍNIO" em quaisquer documento que faça parte integrante do Processo de loteamento.

*Uma vez em ordem a documentação apresentada, a Oficial encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e fará publicar, em resumo, o edital do LOTEAMENTO, com o desenho da localização da área, em três (3) dias consecutivos, podendo ser impugnado o registro num prazo de quinze (15) dias, contados da data da última publicação. (Art. 19, da Lei 6.766/79 e item 172, Cap. XX, das NSCGJ).

* O proprietário deverá indicar no requerimento o JORNAL no qual deverá ser publicado o Edital de Loteamento ou Desmembramento. Deverá ser publicado em no jornal de maior circulação do município. (art. 19, parágrafo 3º da Lei nº 6.766/79, itens 172 e 173 do Capítulo XX das NSCGJ).

*A qualificação somente se processará a vista dos mesmos, de uma só vez, não permitindo juntadas periódicas que poderão provocar o decurso dos prazos de validade das certidões.(Acórdão CSM-SP n 71.839-0/3, pub. no DOE em 11.10.00 - "...O apresentante de título a registro está obrigado a instruí-lo com todos os documentos compatíveis e necessários para seu ingresso no Serviço de Registro.O título e a documentação que o instrui propiciarão a qualificação por parte do Oficial no tocante a sua admissibilidade registraria coadunada aos atos prévios existentes no fólio real...")

* Ao surgirem exigências quanto as certidões e documentos juntados (para averbação e/ou registro) ao presente título (retificação, incorporação, desmembramento, loteamento, etc.) as mesmas deverão ser substituídas compondo a sequência já existente. A substituição de certidões (devidamente numeradas) em atendimento a nota de devolução deve ser formalizada por requerimento do(a)s proprietário(a)s, conforme modelo abaixo ou outro de sua escolha.

ILMA SRA OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU-SP

(nome do requerente e qualificação), em atendimento a(s) exigência(s) constante(s) da Nota de Devolução nº _____, requer a substituição do(s) documento(s) abaixo relacionado(s) e numerado(s) sequencialmente ao(s) do protocolo nº _____.

Itu, ___ de _____ de _____

_____ assinatura do requerente

V - DEFINIÇÃO:

LOTEAMENTO: Subdivisão de glebas em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias públicas já existentes, tudo por conta do loteador. (Art. 2º, parág. 1º, da Lei 6.766/79).

VI - JURISPRUDÊNCIA :

