



## 7.2 - DESMEMBRAMENTO NA FORMA DA LEI Nº 6.766/79 (Sendo o requerente Pessoa Jurídica)

### **I - REQUERIMENTO:**

Requerimento do proprietário, assinado pelo representante legal e dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis da comarca da situação do imóvel desmembrado, com firma reconhecida, solicitando o registro do DESMEMBRAMENTO, 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.

### **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:**

#### 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.

2. Se o requerente for representado por procurador, deverá, então, ser juntado o competente instrumento de mandato, com poderes especiais.

2.1 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.

2.2 Em caso da procuração ser apresentada por cópia reprográfica, a mesma deverá ser autenticada em Tabelionato; O 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), e

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

5. Certidão Negativa de Dívida Ativa da União; todas expedidas para finalidade específica de registro de DESMEMBRAMENTO (nas certidões, deverão estar indicados os quadros correspondentes a "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 N.S.C.G.J.; 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 e 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).

6. Título de propriedade ou certidão de matrícula. Art. 18, inciso I, da Lei 6.766/79, com nova redação dada pela Lei nº 9.785 de 29/01/99).

6.1 O título de propriedade será dispensado 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 imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. Nesse caso será instruído com cópias autenticadas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

6.2 Ainda, são considerados de interesse público, os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (artigo 18 parágrafos 04 e 05 da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 9.785 de 29 de janeiro de 1.999)

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

8. Certidão Vintenária do imóvel objeto do DESMEMBRAMENTO, expedido pelo Ofício de Registro Imobiliário da comarca. (Art. 18, inciso II, da Lei 6.766/79).

9. Certificado de aprovação pela CETESB e GRAPROHAB. (Decreto Estadual nº 33.499/91, com nova redação dada pela Resolução SH nº 087 de 02 de setembro de 1996, Art. 214 da Lei Complementar Municipal nº 002/2010, Item 186 do Capítulo XX das NSCGJ-SP, onde consta: ?186. Para o registro dos loteamentos e de desmembramentos sujeitos ao art. 18, da Lei nº 6.766/1979, o oficial exigirá comprovante da aprovação pelo GRAPROHAB, ou prova da dispensa de análise por este.?, Acórdão 23.646-0/6, pub. no DOE em 26/06/95, Acórdão nº 52.517-0/5, pub. no DOE em 09/04/99, Acórdão CSM nº 0002934-52.2012.8.26.0634, pub. no DJE em 11/07/2013, onde consta: ?... Os entraves em discussão ? renovação de análise urbanística e meio ambiente pela CETESB e DEPRN ..., ou pelo GRAPROHAB na forma do art. 14, do Decreto 33.499/91 ... ? são intransponíveis ...? ? ?... retificada a área do loteamento ... é razoável provocar novamente os órgãos de fiscalização ambiental e urbanísticos para se afastar qualquer dúvida sobre possíveis gravames aos nomeados bens jurídicos ...? ? ?... a criação do GRAPROHAB em data posterior ao projeto inicialmente aprovado, ..., não afasta a competência do órgão para verificação e autorização ambiental, nos termos do Decreto 33.499/91 ...?).

10. Alvará de Licença expedido pela Prefeitura Municipal . (Art. 12, da Lei 6.766/79).

11. Termo de Verificação pela Prefeitura Municipal, de que a área é dotada de todos os requisitos urbanísticos exigidos pela legislação federal, estadual e municipal.

12. 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):

12.1 Descrição sucinta do DESMEMBRAMENTO, com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante, contendo números de lotes.

12.2 Descrição das áreas públicas (sistema viário, áreas institucionais, sistema de lazer, áreas para edificações públicas, etc...), já existentes.

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

12.4 Identificação do DESMEMBRAMENTO situação, denominação, localidade, município e estado; características: tipo de DESMEMBRAMENTO, metragens mínima e máxima dos lotes.

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

12.6 Descrição da Área DESMEMBRADA.

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

13.1 A indicação da divisão dos lotes pretendida na área. (Artigo 10, parágrafo 3º, Capítulo IV da Lei nº 6.766/79)

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

13.3 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).

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

13.5 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. (artigos 5 do Capítulo II e 11 do Capítulo IV da Lei nº 6.766/79)

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

14. Certidão Negativa de Tributos Municipais, se imóvel urbano, ou certidão negativa de tributos federais, se imóvel rural; em nome do proprietário, com referência ao imóvel objeto do DESMEMBRAMENTO. (Art. 18, inciso III, letra A, da Lei 6.766/79).

14.1 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 apresentar 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).

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

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

17. Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais, pelo período de dez (10) 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 das NSCGJ, Acórdão nº 37.525-0/1, pub. no DOE. em 15.05.97).

17.1 As Certidões deverão ser expedidas na comarca do imóvel, na comarca da sede da firma proprietária, na comarca de residência dos sócios ou dos proprietários, e na comarca dos antecessores abrangidos pelo decênio, inclusive das Varas Distritais. (Item 166, Cap. XX, das NSCGJ.) Em se tratando de pessoa jurídica, o antecessor, deverá ser juntado cópia autenticada do contrato social onde conste todas as alterações para verificação dos representantes legais.

17.2 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 43.577-0/7, pub. no DOE. em 31.10.98).

18. Certidões Negativas de Ações Criminais e Penais por crimes contra o patrimônio e contra a administração pública, do(s) representante(s) legal(is) (Art. 18, inciso III, letra C e inciso IV, letra D, da Lei 6.766/79).

18.1 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).

18.2 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.).

18.3 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).

19. Certidões Negativas do Oficial de Protesto de Títulos, em nome do(s) proprietário(s), 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, Cap. XX das NSCGJ, Acórdão nº 24.942-0/4, pub. no DOE. em 06.12.95).

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

\* ATENÇÃO: A partir de 12.03.01 as Certidões de Protestos da Comarca de Itu, deverão ser expedidas pelos três Cartórios.

19.2 No caso das certidões serem positivas, deverá o requerente comprovar que esses protestos não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes; esclarecendo-se que se 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 43.577-0/7, pub. no DOE. em 13.10.98).

20. Certidão Negativa de Ônus Reais, relativa ao imóvel objeto do DESMEMBRAMENTO. (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.

21. 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.).

21.1 - Certidões de Ações Criminais deverão se referir aos representantes legais das empresas abrangidas pelo decênio.

21.2 - Certidão da Justiça do Trabalho, em nome do(a)(s) loteador(a)(s).

22. Declaração da Prefeitura Municipal de que sobre a área objeto do DESMEMBRAMENTO, não pesam quaisquer restrições para conservação de mananciais, reserva florestal e do patrimônio histórico. (Lei Municipal Complementar 002/2010).

23. Exemplar do Contrato-Padrão de Compromisso de Venda e Compra Compra (art. 18, inciso VI da Lei nº 6.766/79), do qual deverão constar, obrigatoriamente, os requisitos constantes do artigo 26, da Lei nº 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 N.S.C.G.J.).

24. Pequeno desenho em papel vegetal, em duas vias, para publicação do edital no qual conste a situação e localização do imóvel objeto do DESMEMBRAMENTO. (Art. 19, da Lei 6.766/79 e item 172, Cap. XX, das N.S.C.G.J.).

25. O proprietário deverá indicar no requerimento o JORNAL no qual deverá ser publicado o Edital de Desmembramento.

25.1 Deverá ser publicado no jornal de maior circulação do município. (art. 19, parágrafo 3º da Lei nº 6.766/79, itens 172 e 173 o Capítulo XX das N.S.C.G.J.).

#### **IV - DISPOSIÇÕES GERAIS:**

\* Uma vez em ordem a documentação apresentada, a Oficial encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e fará publicar, em resumo, o edital do DESMEMBRAMENTO, 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 N.S.C.G.J.).

\* Todas as cópias apresentadas, deverão estar perfeitamente legíveis e autenticadas. (Item 164, Cap. XX, das N.S.C.G.J.).

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

\* 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, Cap. XX das N.S.C.G.J., IN nº80 da S.R.F., de 23/10/97, pub. no D.O.U. em 27/10/97, art. nº 13 e INSS nº 207/99).

\* Quando a proprietária for a Prefeitura Municipal, não será necessária a apresentação das certidões negativas de débitos municipais, de protestos e de ações cíveis.

\* A porcentagem das áreas públicas não poderá ser inferior a trinta e cinco (35) por cento da gleba objeto do LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO, salvo nos casos de destinação industrial, cujos lotes forem maiores de quinze mil metros quadrados (15.000,00 m<sup>2</sup>), casos em que a porcentagem poderá ser reduzida (art.4º, parág. 1º, da Lei 6.766/79); e nos casos de área LOTEADA ou DESMEMBRADA for inferior a dez mil metros quadrados (10.000,00 m<sup>2</sup>). (Lei Municipal de Itu 4.057/96). Assim que o projeto de DESMEMBRAMENTO receba a aprovação da Prefeitura Municipal, inicia a correr o prazo de cento e oitenta (180) dias, sob pena de caducidade da aprovação, para que o mesmo seja submetido ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca, (art. 18, da Lei 6.766/79), com os documentos adiante mencionados.

\* Os lotes deverão conter a área mínima de cento e cinquenta metros quadrados (150,0 m<sup>2</sup>) e frente mínima de seis metros (6,00m), salvo quando legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências ou quando o DESMEMBRAMENTO se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais e de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos competentes. (Lei Municipal Complementar 002/2010).

\* Os DESMEMBRAMENTOS não poderão receber denominação igual à utilizada para identificação de outros setores da cidade. (Lei Municipal Complementar 002/2010).

\* Todos os documentos apresentados, elaborados por ocasião do Registro do DESMEMBRAMENTO, deverão ter suas folhas numeradas e rubricadas e, no final, assinado, com as firmas devidamente reconhecidas.

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

\* Ao surgirem exigências quanto as certidões e documentos juntados (para verbação 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**

DESMEMBRAMENTO Subdivisão de glebas em lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas ruas e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do já existente, não sendo considerada "Estrada Municipal", para aproveitamento do sistema viário. (Art. 2º, parágrafo 2º, da Lei 6.766/79). Para registro de DESMEMBRAMENTO em Ofício de Registro, a existência dos equipamentos urbanos deve ser comprovada por termo de verificação, efetuada por Poder Público Municipal.

#### **VI - JURISPRUDÊNCIA**

- Lei Federal nº 6766/79 - Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo, aprovada pelo Provimento CG nº 58/89, tomo II; - Decreto Estadual nº 33.499/91.

- Lei Municipal Complementar 002/2010.