

**LOTEAMENTO**  
**(ART. 18 da LEI 6.766/79)**

De acordo com o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, “*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.*”

**1. Requerimento dos proprietários com qualificação completa** (nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF, endereço, estado civil - quando casados, ambos os cônjuges devem estar qualificados e ambos devem assinar, devendo constar o regime de casamento e o número do registro do pacto antenupcial, se for o caso) com firma reconhecida (dentro do prazo de 180 dias da aprovação).

**OBSERVAÇÃO:**

Se pessoa jurídica requerente, apresentar certidão simplificada e atualizada (máximo de 90 dias) da JUCESC. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação E declaração de que a alteração trazida é a última existente (temos modelo).

**2. Aprovação Municipal Urbanística**, dentro do prazo de validade de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação. Deverá constar na mesma, se o imóvel está localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal.

**3. Certidão atualizada** do imóvel comprovando a propriedade, **certidão negativa de ônus e certidão negativa de ações reais pessoais ou reipersecutórias** (Registro de Imóveis).

**4. Certidões negativas:**

a) **Tributos Federais** - Certidão conjunta negativa de tributos federais relativas ao proprietário/loteador (Sec. Receita Federal do Brasil) e CND do INSS (se pessoa física, apresentar a certidão ou declaração que não é empregador ou equiparado - Lei 8.212/91 – art. 15, parágrafo único e 47, I, b);

b) **Tributos Estaduais** - Certidão negativa de tributos estadual relativa ao proprietário/loteador (Secretaria da Fazenda Estadual);

c) **Tributos Municipais** - Certidão negativa de tributos municipal relativa ao proprietário/loteador, especificando o imóvel parcelado (Prefeitura Municipal);

d) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

e) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

**5. Certidões:**

- a) Certidão de Ações Cíveis em Geral, em nome do loteador e de todos aqueles que pelo período de 10 anos tenham sido proprietários do imóvel.
- b) Certidões de Execuções Criminais e/ou Antecedentes Criminais, em nome do loteador e de todos aqueles que pelo período de 10 anos tenham sido proprietários do imóvel.
- c) Quando pessoa jurídica, Certidão Negativa da Justiça do Trabalho da localidade do imóvel e do domicílio do loteador/proprietário.
- d) Certidões Negativas dos Tabelionatos de Protestos de Títulos, em nome do loteador e de todos aqueles que pelo período de 10 anos tenham sido proprietários do imóvel (desta Comarca e da Comarca de domicílio dos proprietários);
- e) de ônus reais relativos ao imóvel.

**OBSERVAÇÃO:**

Se alguma das certidões acima solicitadas for POSITIVA: Deverá a parte trazer certidões narrativas das Ações Cíveis e/ou Criminais que existirem (solicitar no Fórum referente à Comarca respectiva) e demonstrar que as ações não prejudicarão os adquirentes do loteamento (art. 18, §2º, Lei 6.766/79).

**6. Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal** ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por 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 quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

**7. 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.

**8. Declaração do cônjuge** do requerente de que consente no registro do loteamento.

**OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:**

- *A existência de protesto, ações pessoais ou de ações penais (exceto se crime contra patrimônio ou administração pública) não impedirá o registro se o requerente comprovar que estes protestos ou ações não prejudicarão os adquirentes dos lotes. Se o Oficial, neste caso, julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará dúvida ao Juiz competente.*
- *Quando forem descritas as confrontações de frente, fundos, lateral esquerda e lateral direita, identificar a orientação (norte, sul, leste e oeste) ou o método utilizado (de quem do imóvel olha para a via pública ou de quem da via pública olha para o imóvel).*
- *Se o proprietário for representado, anexar procuração pública com poderes específicos para o ato a ser realizado, ou seja, loteamento.*