

Amigos e Colegas de Profissão

Este é um *check list* englobando todas as exigências legais, previstas na lei 6766/79, para o registro de parcelamentos urbanos, seja na modalidade de loteamento ou desmembramento. Acrescentamos, também, as exigências contidas no Código de Normas Extrajudiciais de Sergipe (CNNR) para complementar a análise ou o registro.

O trabalho foi elaborado em forma de tabela, que poderá ser muito útil tanto para colegas de profissão quanto profissionais da área, facilitando a visualização das exigências legais tanto de documentos quanto de certidões, assim como aquelas certidões que obrigatoriamente têm que ser negativas ou aquelas que, mesmo positivas, não impedem o registro.

Os espaços em preto, na tabela, significam que não há necessidade de documento ou certidão para aquele campo. Já os espaços sem preenchimentos indicam que deverá ser apresentado documento ou certidão para aquela pessoa. Ao exemplo da certidão de protesto para os proprietários do decênio anterior da cadeia da propriedade do imóvel.

Paralelamente, numerei também as linhas e coloquei, logo abaixo da tabela, a mesma numeração em uma listagem indicando a referência legal da exigência. No mesmo exemplo da certidão do protesto, onde numeramos com o número 24, na listagem podemos verificar que, neste mesmo número 24, consta a referência ao artigo 18 parágrafo 1º da Lei 6766 que exige a certidão de protesto de todos os proprietários do decênio.

Ao final, elaboramos uma minuta de comunicação ao município e uma minuta do edital para atender à exigência do artigo 19 da Lei 6766/79.

Lembrando que a segurança do loteador e dos adquirentes é a própria segurança jurídica que é adquirida com o Registro, obedecidas todas as exigências criadas pelo legislador.

Agradecemos à ANOREG/SE e aos colegas de profissão dos quais nos utilizamos de alguns modelos para a elaboração deste documento.

Por fim, informamos que colocamos esse artigo no site, a pedido da própria ANOREG/SE, que cada vez mais busca interagir e facilitar os usuários de Cartório.

Cordialmente

Gustavo Herrera Salgueiro
Oficial de Registro - 2º Ofício de Lagarto
Mestre em Direito Constitucional - UFS

Check List- Loteamento ou Desmembramento URBANO da lei 6766/1979

Exigências Legais	Loteador Pessoa Física	Loteador Pessoa Jurídica	Sócios da Empresa	Todos Proprietários 10 anos antes (Artigo 18 § 1º)
1)Qual o tipo de loteador? PF ou PJ?				
2)O imóvel é Urbano?				
3)Imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural?				
4)Licença Ambiental				
5)Guia de Emolumentos				
- Guia de registro de loteamento, de acordo com a quantidade de lotes				
- Guia de abertura de matrículas, de acordo com a quantidade de lotes				
- Guia de Certidão (Lei 6766 Art. 19 § 5ª - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura)				
Documentos				
6)REQUERIMENTO (assinado e reconhecido firma), em nome dos proprietários, com qualificação completa, constando o número da matrícula e do Decreto Municipal. (Lei 6015 Art. 221, Inciso II)				
6.1)Forma dos Requerimentos e da apresentação em cartório -Art. 692 do CNR. Os requerimentos de registro de loteamentos ou desmembramentos devem ser autuados em processos que terão <u>suas folhas numeradas e rubricadas</u> , figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei. (recomendável que venha nessa forma)				
7)Autorização do cônjuge, no caso de proprietário PESSOA FÍSICA				
8)Minuta contrato Padrão (art. 18), <u>contendo, obrigatoriamente, os</u> <u>questos do artigo 26 da Lei 6766/79 e 18, inciso VI da Lei 6766/79)</u>				
9)Termo de CAUÇÃO HIPOTECÁRIA ou ESCRITURA PÚBLICA obedecida a forma do <u>artigo 108 Código Civil</u> (ACIMA DE 30 SM – escritura pública)				
10)Certidão de ônus real				
11)Certidão da Matrícula (Artigo 18, I Lei 6766)				
12)Certidão vintenária de matrícula				
Certidões Federais , Estaduais e Municipais				
13)Certidão Negativa de tributos do imóvel, na Prefeitura				
14)Certidão Negativa (Sefaz – SE)				
15)Certidão Negativa Conjunta da Uniao				
16)CRF (Certificado de Regularidade FGTS - certidão do FGTS)				
CERTIDÕES DA JUSTIÇA				
17)-Certidão Negativa Justiça Estadual-SE Obs: Inclusive Cônjuges				
18)-Certidão Negativa Justiça Estadual-SE (Criminal)				
19)-Certidão Negativa Justiça Federal 1º Instância Sergipe (Civil)				
20)-Certidão Negativa Justiça Federal 1º Instância Sergipe (Criminal)				
21)-Certidão Negativa TRF 5ª Região (CIVIL)				
22)-Certidão Negativa TRF 5ª Região (Criminal)				
23)CNDT (Trabalhista)				
24) CERTIDÃO DE PROTESTO , emitida no cartório da comarca da situação do imóvel e, se distintas , naquelas onde domiciliados o loteador(PF ou PJ) e os antecessores abrangidos pelo decênio . (artigo 697 do CNR), expedidas há menos de 3 (três) meses .				
DOCUMENTOS DA PREFEITURA				
25)Decreto				
26)Parecer				
27)Resolução				
28)Planta, com aprovação da Prefeitura				
29)Memorial descritivo, com aprovação da Prefeitura				
30)Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)				
31)COMUNICADO À PREFEITURA e EDITAL				
COMUNICAÇÃO À PREFEITURA - Encaminhar na forma do ITEM 2 do 022 MN RGI Comunicação Prefeitura Loteamento Urbano - MINUTA (artigo 19 da Lei 6766/79), abaixo.				

- 1) Não aplicável
- 2) Não aplicável
- 3) CNNR Art. 699. Cuidando-se de imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural, deve ser exigida certidão negativa de débito para com o INCRA. (ITR)
- 4) CNNR Art. 701. Para o registro dos loteamentos e desmembramentos, o oficial exigirá prova de licença de instalação por parte do órgão competente.
- 5) Não aplicável
- 6) Lei 6015 Art. 221 - Somente são admitidos registro;II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- 6.1) Art. 692 do CNNR. Os requerimentos de registro de loteamentos ou desmembramentos devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei. (recomendável que venha nessa forma)
- 7) Lei 6766 Artigo 18 , VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento § 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.
- 8) Lei 6766 Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes; II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição; III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características; IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal; V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses; VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado; VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente. Lei 6766 artigo 18 VI - 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: Art. 703 do CNNR.” E dever do oficial proceder a exame cuidadoso do teor de todas as cláusulas do contrato-padrão, a fim de se evitar que contenham estipulações frontalmente contrárias aos dispositivos, a esse respeito, contidos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (artigos 26, 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35).”
- 9) Código Civil Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.
- 10) Lei 6766 Artigo 18 , IV - certidões: c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- 11) Lei 6766 Artigo 18 I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, *ressalvado o disposto nos §§ 4o e 5o; § 4o 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. § 5o No caso de que trata o § 4o, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas 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.*
- 12) Lei 6766 Artigo 18, II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;
- 13,14,15,16) OBS : Certidões relacionadas a tributos do imóvel têm que ser, OBRIGATORIAMENTE, NEGATIVAS, tributos pessoais não tem essa exigência. Lei 6766 Artigo 18, III - certidões NEGATIVAS: a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- 17,18,19,20,21,22,23) CERTIDÕES DA JUSTIÇA OBS1 : As certidões que envolvam processos de AÇÕES REAIS referentes ao imóvel têm que ser, OBRIGATORIAMENTE, NEGATIVAS, em outros processos podem ser positivas. (Artigo 18 III - certidões NEGATIVAS: b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos) OBS2) Havendo alguma CERTIDÃO JUDICIAL POSITIVA, que não seja de processo de AÇÃO REAL referentes ao imóvel, o registro do loteamento poderá ser feito mas deverá ser solicitado uma certidão complementar e incluído NO REGISTRO na forma do artigo 734 do CNNR e Artigo 18§ 2º da Lei 6766 CNNR Art. 734. Sempre que das certidões do distribuidor constarem ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual. Artigo 18§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. (CNNR Art. 698. Para as finalidades

previstas no artigo 18, §2º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual. Parágrafo único. Será desnecessária tal complementação, quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.) OBS 3: Art. 697. As CERTIDÕES de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao **loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel**; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões não tenham sido expedidas há mais de **3 (três) meses**. Lei 6766 Artigo 18 § 1º - Os períodos referidos nos incisos **III, alínea b e IV, alíneas a, e d**, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas **em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel**.

17) Lei 6766 Artigo 18 III - certidões **NEGATIVAS: b) de ações reais referentes ao imóvel**, pelo período de 10 (dez) anos; Artigo 18 IV - certidões: b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

18) Lei 6766 Artigo 18 III - certidões **negativas: c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública**. Artigo 18 IV - certidões: b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos. (Exemplo: Crime Ambiental da empresa) CNRR 697 § 1º. Tratando-se de **pessoa jurídica**, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir se aos representantes legais da loteadora.

19) n/a

20) Lei 6766 Artigo 18 III - certidões **negativas: c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública**. Artigo 18 IV - certidões: d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos. (Exemplo: Crime Ambiental da empresa) CNRR 697 § 1º. Tratando-se de **pessoa jurídica**, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir se aos representantes legais da loteadora.

21) n/a

22) Lei 6766 Artigo 18 III - certidões **negativas: c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública**. Artigo 18 IV - certidões: d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos. (Exemplo: Crime Ambiental da empresa) CNRR 697 § 1º. Tratando-se de **pessoa jurídica**, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir se aos representantes legais da loteadora.

24) Lei 6766 Artigo 18 IV - certidões: a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos; Artigo 18 § 1º. Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas **em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel**. Artigo 18 § 2º. A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. CNRR Art. 697. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao **loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel**; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões **não tenham sido expedidas há mais de 3 (três) meses**.

25,26,27) Lei 6766 Artigo 18 V - 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;

28) Artigo 684 CNRR Parágrafo único. Para esse fim, os interessados apresentarão requerimento ao Juiz Corregedor Permanente, instruído com os seguintes documentos: I - **planta** do loteamento ou desmembramento, devidamente aprovada pela Prefeitura, **contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica**;

31) Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará **publicar**, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em **3 (três) dias consecutivos**, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação. (ver 704 do CNRR) § 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. CNRR Art. 704. Tratando-se de loteamento urbano, o edital será publicado apenas no jornal local, ou, não havendo, em jornal da região. **Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) dias consecutivos de circulação**. Na Capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial.

COMUNICAÇÃO AO MUNICÍPIO

Ilmoº Sr. Prefeito

O Oficial do Registro de Imóveis do 2ª Ofício de Lagarto, atendendo o que determina o Art. 19 da Lei 6.766, de 19.12.1979, informa a V.S. que **(Dados do Proprietário do Imóvel)**, depositou o projeto e demais documentos relativos ao imóvel de sua propriedade, situado **(Localização do Imóvel)**, loteado com a denominação de **(Nome do Loteamento)**, conforme Autorização, através do Decreto Municipal número, estando em ordem.

Atenciosamente,

Gustavo Herrera Salgueiro
Oficial de Registro

ITEM 3) Edital

Lei 6766 Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGARTO, ESTADO DE SERGIPE

Gustavo Herrera Salgueiro, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Lagarto, Estado de Sergipe, na forma da Lei, faz público, para ciência dos interessados, em cumprimento ao disposto no artigo 19, § 3º, da Lei nº 6.766, de 19.12.1979, que por **(Dados do Proprietário do Imóvel)**, foi protocolado neste Cartório, na Avenida Zacarias Junior 143, o PEDIDO DE REGISTRO do projeto relativo ao imóvel de sua propriedade, situado **(Localização do Imóvel)**, que será loteado com a denominação de **(Nome do Loteamento)**, compreendendo [] lotes, com área de [] m2, sendo [] m2 de área de lotes, [] m2 de áreas de ruas e [] m2 de área verde, conforme Decreto de aprovação da Prefeitura Municipal desta Cidade, de [] de [] de []. Havendo impugnações, estas deverão ser apresentadas, neste Cartório, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação deste. Dado e passado nesta Cidade e Comarca de Lagarto, Estado de Sergipe, aos [] dias do mês de [] de []. O Oficial.

(Pequena planta de localização)