



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA  
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid  
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC  
Fone/Fax: (47) 3457-2012

### **34. Parcelamento do Solo – Loteamento/Desmembramento**

*Art. 18, Lei n. 6.766/79*

Segundo a Lei n. 6.766/79, considera-se loteamento o parcelamento do solo que implique abertura ou prolongamento de vias de circulação, conforme seu artigo 2º, § 1º: "*Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes*".

1) Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) e respectivo(s) cônjuge(s), se casado(s), com todas a(s) firma(s) **reconhecida(s) por autenticidade**, com a qualificação completa (nome, nacionalidade, RG, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação completa do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento e certidão de registro do pacto antenupcial se regime diverso do legal), indicando o número da matrícula do imóvel a ser parcelado, solicitando o desmembramento e a individualização dos imóveis parcelados e fazendo menção aos dispositivos legais em que fundamenta o requerimento, quais sejam, arts. 167, II, 4 da LRP, e 10 e sgts. da Lei n. 6.766/79. **Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuência do outro cônjuge com firma reconhecida por autenticidade-art. 18, VII, Lei n. 6.766/79.** (arts. 13, II, 221, II, 223, da LRP).

2) Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao desmembramento deverá ser averbada, mediante requerimento com firma reconhecida por autenticidade, a qualificação. Para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, comprovante de endereço, acompanhado da certidão de nascimento/casamento atualizada (expedida no máximo há noventa-90 dias) e de registro do pacto antenupcial, caso o regime de bens não seja o legal; (Lei dos Registros Públicos, arts. 13, II, 167, II, 1, 221, II, 223, 176, § 1º, II, 4, 244, 246, §1º; arts. 530, 739, II, 1, 746, § 1.º II, 4).

3) Se pessoa jurídica for requerente deverão ser comprovados os poderes de representação de quem assina o requerimento. Para tanto, apresentar certidão simplificada e atualizada (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. Quando a pessoa jurídica for representada por procuração, apresentar o mandato outorgado ao signatário representante, cuja vigência e procedência serão confirmadas (art. 483 do CNECJ);

4) Apresentar aprovação municipal urbanística na planta (dentro do prazo de validade de 180 dias contados da data da aprovação sob pena de caducidade); (arts. 12 e 18 da Lei n. 6.766/76) e cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA  
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid  
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC  
Fone/Fax: (47) 3457-2012

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 (art. 18, V, da Lei n. 6.766/79);

5) Apresentar certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, a fim de comprovar titularidade do imóvel (art. 18, I, Lei n. 6.766/97), bem como a certidão de ônus reais e de ações reipersecutórias (art. 18, IV, c, da Lei n. 6.766/79).

6) Apresentar histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes, ou seja, apresentar a certidão da matrícula atual do imóvel e dos registros anteriores até o limite de 20 anos (art. 18, II, Lei n. 6.766/79);

7) Aprovação da FATMA (Lei nº 6.063/82, art. 4º)

\*De acordo com Lei 15.616 de 10/11/2011 e Lei Complementar nº 549 de 10/11/2011 foram revogados os artigos que determinavam a necessidade de anuência das SDR-regionais.

8) Anuência da Secretaria do Patrimônio da União, se a área for parcial ou totalmente incidente em terreno de marinha;

9) ART (Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA) com comprovante de quitação (provimento 07/85, Lei n. 6.496/77)

10) Planta aprovada pela municipalidade indicando a matrícula do imóvel a ser parcelado, descrevendo a situação atual do imóvel (conforme matrícula) e situação proposta (áreas já parceladas), com as respectivas áreas dos lotes, suas medidas perimetrais, confrontações, orientação (norte, sul, leste e oeste), devendo coincidir com a descrição das áreas constantes no memorial descritivo. A planta deve ser assinada pelo profissional habilitado e pelos proprietários [sendo casado(a), a(o) esposa(o) deve assinar também] com todas as firmas reconhecidas **por autenticidade (quando apresentada ao Registro de Imóveis a documentação referente ao parcelamento do solo, o prazo de validade da aprovação do projeto deve estar vigente, sendo este de cento e oitenta – 180 – dias contados da data da aprovação)**. A planta deverá conter a - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos e a indicação do uso predominante no local e da divisão pretendida na área a ser desmembrada (art. 10 da Lei n. 6766/79 e art. 9.º da Lei estadual n. 6.063/82).

11) Memorial Descritivo com a situação atual (conforme matrícula) e proposta (áreas já desmembradas), indicando as respectivas áreas, medidas perimetrais, confrontações, orientação (norte, sul, leste e oeste), se o terreno fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, assinado pelo responsável técnico e proprietários com todas as firmas reconhecidas **por autenticidade**. Deverá constar ainda: relação dos lotes contendo o número, área, descrição das medidas laterais, frente e fundos, indicação dos confrontantes (nome do extremante e lote se for o caso), ponto de referência (distância da esquina ou edificação (nº) mais próxima), e lado par ou ímpar da rua. Se na matrícula mãe houver construção edificada ela deve ser mencionada no memorial descritivo;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA  
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid  
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC  
Fone/Fax: (47) 3457-2012

12) As linhas/perímetros indicadas no mapa e no memorial descritivo devem conferir com as constantes na matrícula;

13) Apresentar a seguintes certidões negativas:

- a) Tributos Federais - **Certidão conjunta negativa de tributos federais** relativas ao(s) proprietário(s)/loteador(es) (Sec. Receita Federal do Brasil - disponível em [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)) e **CND do INSS** (se loteador for pessoa física, apresentar a certidão em nome de ambos – marido e mulher, se casado, ou declarar sob responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida por AUTENTICIDADE, que não é (são) contribuinte(s) obrigatório(s) da Previdência Social como empregador(es) rural(is) ou urbano(s), produtor(es) rural(is) ou equiparado(s) a empresa (arts. 12, 15, p. u. e 47 da Lei n. 8.212/91; art. 407 da IN-RFB 971/2009; Lei 7.433/85; art. 4º, Decreto Lei n. 93.240/86).
- b) Tributos Estaduais - Certidão negativa de tributos estaduais relativa ao(s) proprietário(s)/loteador(es) (Secretaria da Fazenda Estadual);
- c) Tributos Municipais - Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel e ao(s) proprietário(s)/loteador(es), especificando o imóvel parcelado (Prefeitura Municipal);  
OBS.: A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS FISCAIS IMPEDE O REGISTRO DO LOTEAMENTO. (ART. 18, III, da Lei n. 6766/79).
- d) Certidão de Ações Cíveis em Geral, em nome do(s) proprietário(s)/loteador(es) e de todos aqueles que pelo período de 10 anos tenham sido proprietários do imóvel – (1) da Justiça Estadual da Comarca da localidade do imóvel (Fórum da Comarca de Barra Velha - SC) e na Comarca do domicílio do(s) loteador(es)/proprietário(s) (Distribuidor do Fórum da localidade); e (2) da Justiça Federal da Circunscrição da localidade do imóvel (TRF da 4ª Região – [www.trf4.jus.br](http://www.trf4.jus.br)) e na Circunscrição do domicílio do(s) loteador(es)/proprietário(s) (TRF da localidade);  
OBS.: HAVENDO AÇÃO REAL SOBRE O IMÓVEL O REGISTRO SERÁ RECUSADO. (art. 18, § 2.º, Lei n. 6766/79).
- e) Certidão Negativa da Justiça do Trabalho da localidade do imóvel (TRT da 12ª Região) e do domicílio do(s) loteador(es)/proprietário(s).
- f) Certidões de Ações Criminais, em nome do(s) proprietári(s)/loteador(es) e de todos aqueles que pelo período de 10 anos tenham sido proprietários do imóvel – (1) da Justiça Estadual da Comarca da localidade do imóvel (Fórum da Comarca de Barra Velha/SC) e na Comarca do domicílio do(s) loteador(es)/proprietário(s) (Distribuidor do Fórum da localidade); e (2) da Justiça Federal da Circunscrição da localidade do imóvel (TRF da 4ª Região – [www.trf4.jus.br](http://www.trf4.jus.br)) e na Circunscrição do domicílio do(s) loteador(es)/proprietário(s) (TRF da localidade). Quando o proprietário/loteador for pessoa jurídica, apresentar a certidão referida em nome dos sócios quando LTDA, e em nome do administrador, quando S.A, da comarca da residência dos sócios e/ou administradores e da comarca da situação do imóvel;  
OBS.: HAVENDO AÇÃO PENAL REFERENTE A CRIMES CONTRA O PATRIMÔNIO OU CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA O REGISTRO SERÁ RECUSADO (art. 18, § 2.º, Lei



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA  
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid  
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC  
Fone/Fax: (47) 3457-2012

n. 6766/79).

- g) Certidões Negativas dos Tabelionatos de Protestos de Títulos, em nome do(s) loteador(es)/proprietário(s) e de todos aqueles que pelo período de 10 anos tenham sido proprietários do imóvel. As certidões devem ser extraídas nesta Comarca e da Comarca de domicílio do(s) loteador(es)/proprietário(s);

**OBS.: 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. (art. 18, § 2.º, Lei n. 6766/79).**

14) Apresentar 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 da Lei 6.766/79 (art. 18, VI, da Lei n. 6766/79);

15) Nos termos do art. 8º da Lei estadual 6.063/82 os loteamentos deverão reservar no mínimo 35% para áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público (áreas afetadas à finalidade pública - obrigatórias).

16) Se houve mudança do nome de rua do imóvel/endereço ou atualização de confrontação, deverá ser feito requerimento para averbação instruído com certidão municipal (art. 225, da Lei n. 6.015/73, art.213,I,c, c/c 176, § 1.º, II,3,b, LRP).

17) Nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; Art. 8º, III da Lei Estadual 6063/82; Art. 4º, inciso III da Lei 6.766/79: Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais é obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros e ouvido (parecer) o DEINFRA representado junto a Procuradoria do Estado.

18) Apresentar o parecer do DEINFRA (caso o imóvel faça extrema com rodovia estadual);

19) Quando for abertura de via Pública por desapropriação da Prefeitura, trazer Ato desapropriatório/Decreto e neste caso, deverá cumprir os requisitos completos (art.18, Lei de Parcelamento). Quando for particular que abriu via pública, seguir requisitos do desmembramento.

20) Em ordem a documentação, o Registro de Imóveis comunicará a Prefeitura Municipal (art. 19 da Lei n. 6766/79) e ao Ministério Público Estadual (arts. 127, 129, CF/88; LC estadual n. 197/2000, art. 82 inc. VI, 'e' e inc. X; Provimento nº25/1985-MP/SC), aguardando parecer positivo ou negativo. Sendo o parecer do MP negativo, dá-se ciência ao loteador. Sendo o parecer positivo, faz-se a publicação em editais por 3 dias consecutivos em jornal de circulação diária (com despesas arcadas pelo loteador), constando dos editais o numero de licença da FATMA (art. 19 lei n. 6766/79). Aguardar-se-á 15 dias da última publicação, prazo em que poderá ser impugnado o loteamento. Havendo impugnação: o Registro de Imóveis intima o loteador e a Prefeitura Municipal para se manifestarem em 05 dias, remetendo-se os autos para decisão judicial, com parecer do Ministério Público. Não havendo impugnação: o registro é lavrado e comunicado à Prefeitura Municipal, à Fatma, remetendo-se cópias do edital, das licenças e o número da matrícula. (art. 19 da Lei n. 6766/79).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA  
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid  
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC  
Fone/Fax: (47) 3457-2012

**OBSERVAÇÕES:**

1. Todas as características, confrontações, área e dimensões laterais, descritas nas matrículas originais, devem ser respeitadas e mantidas na planta e no memorial. Havendo divergência de área e/ou medidas perimetrais entre o levantamento topográfico e a descrição tabular ou necessidade de incluir ou alterar área ou medidas, deve ser procedida a Retificação Administrativa da matrícula.
2. Quando proprietário casado, deverão ser apresentadas as certidões referentes a ambos os cônjuges.
3. 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.
4. SE ALGUMA DAS CERTIDÕES ACIMA SOLICITADAS FOR POSITIVA: Deverá a parte trazer certidões narrativas das Ações Cíveis e/ou Criminais que existem (solicitar no Fórum referente à Comarca respectiva) e fazer declaração de que as ações não prejudicarão os adquirentes do loteamento possuindo outros bens e patrimônio para garantir eventual execução (reconhecer firma da declaração - Art. 18, §2º, Lei 6.766/79).
5. 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).
6. Todos os documentos deverão ser apresentados no original ou em cópias autenticadas.
7. Se o proprietário for representado, anexar procuração.
8. A área mínima dos lotes deve respeitar a legislação municipal (Lei Complementar n. 66/2008), sendo de 300,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 10,00m e 360,00m<sup>2</sup> e testada mínima de 15,00m para os lotes de esquina. Caso contrário deverá ser atestado pela Prefeitura o enquadramento em uma das exceções previstas em tal legislação.
9. **Quando Pessoa Jurídica:** apresentar também todas as certidões mencionadas em nome de todos os sócios/representantes legais. *Precedentes:* Acórdão 0000008-02.2011.8.26.0063, CSM/SP. D.J.E. De 03.04.2013; Ap. Civ. 24.942-0/4-São Carlos, j . 30.10.95, rei. Des. Alves Braga, DOE 6.12.95, Cad. 1, p. 47. Sobre a matéria, ainda, CSM, Ap. Civ. 31.760-0/0-Porto Feliz); Apelação Cível n.º 439-6/5, relator Desembargador José Mário Antônio Cardinale, julgado em 06.12.2005; e Apelação Cível n.º 856-6/8, relator Desembargador Ruy Camilo, julgado em 11.11.2008.
10. **Quando Pessoa Jurídica:** Deve ser apresentada certidões de TODAS as ações cíveis, inclusive Falência, Concordata e Recuperação Judicial.