**>>>> Em alteração/adequações**

**RESUMO / ROTEIRO – LOTEAMENTO**

**O presente roteiro não tem caráter exaustivo, podendo, portanto, a qualificação registral de cada caso estar sujeita a outras exigências.**

**1. REQUERIMENTO E PROVA DE REPRESENTAÇÃO:**

**1.1.** O **REQUERIMENTO** deve conter nome/razão social, qualificação completa\* e assinatura com firma reconhecida da **LOTEADORA/proprietária.**

**Obs:** Se os **proprietários/pessoas físicas** forem os **loteadores** do empreendimento, TODOS deverão assinar o requerimento e demais documentos com firmas reconhecidas. Em caso de **PESSOAS JURÍDICA,** deverá ser assinado pelo representante legal ou procurador, também com firmas reconhecidas.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\***qualificação / Pessoa jurídica:** razão social, CNPJ nº\*\*, NIRE n°\*\*\*, endereço, representada por \*\*\*\* (nome e qualificação completa – sócio) /ou representada por \*\*\*\* nos termos do Instrumento público de lavrado no Livro \*\*, fl. \*\*, pelo \*\* Tabelião de Notas de \*\*

**1.2.** O **REQUERIMENTO** deve conter **pedido expresso acerca do que se pretende** com menção ao **número da matrícula** e **solicitação do registro do loteamento.**

**OBS: Caso queira CERTIDÕES DOS ATOS PRATICADOS constar expressamente do requerimento.**

**1.3.** Requerimento com mais de uma folha deve conter a **rubrica da loteadora /todos os proprietários em todas as folhas.**

**1.4. CONTRATO SOCIAL/ESTATUTO:** Se a **LOTEADORA** for **PESSOA JURÍDICA** o requerimento deverá ser instruído com cópias autenticadas do contrato social ou Estatuto (**atos constitutivos e todas as alterações posteriores - dos últimos 10 anos**), devidamente registrado na JUCESP ou certidão emitida pela Junta Comercial, para prova de legitimidade e verificação das certidões a serem apresentadas em relação a loteadora e sócios.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\*Item 174, Cap. XX, Normas de Serviço Extrajudiciais: Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no contrato de **constituição da sociedade e suas posteriores alterações** ou no **estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente**, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por **procurador**, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o **traslado do respectivo mandato**, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

**1.5. PROCURAÇÃO:** Se a LOTEADORA FOR REPRESENTADA **POR PROCURAÇÃO**, esta deverá ser formalizada **por INSTRUMENTO PÚBLICO,** com poderes específicos e menções expressas ao empreendimento e respectivo imóvel a ser loteado.

**1.6. Os DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO DO LOTEAMENTO** deverão ser apresentados no **ORIGINAL** (documentos emitidos por órgãos públicos, planta, memorial descritivo etc), **CÓPIAS AUTENTICADAS** (contrato social – p/ prova de representação, documentos pessoais etc), OU **cópias simples** dos documentos assinados eletronicamente ou com código de validação via internet (Certidões).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

item 175, capítulo XX – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**2. CERTIDÕES PESSOAIS E DO IMÓVEL (Art. 18, Lei Federal 6766/79 e itens 176\*\* e seguintes das NSCGJ):**

**\*\*item 176.** 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 tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.

**2.1.** As certidões devem referir-se a LOTEADORA e PROPRIETÁRIOS ANTERIORES no **período de 10 anos.**\*

**2.1.1.** Caso a LOTEADORA seja pessoa jurídica apresentar as **Certidões de Distribuições de ações criminais** de seus representantes legais.\*\*

Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as **certidões criminais** deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais. \*\*\*

Em relação aos **sócios das empresas e todos os representantes legais** (dela e das pessoas jurídicas sócias), deverão ser apresentadas apenas as **certidões de distribuições de ações criminais** (justiça federal e justiça estadual), expedidas pelas comarcas da localização do imóvel loteando, das sedes das empresas e suas filiais e dos endereços pessoais dos representantes legais pessoas físicas.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art.18, §1º, lei 6766/79: 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.

**\*\*item 176.1, capítulo XX – Normas de Serviço Extrajudicial:** Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões poderão ser extraídas apenas na Comarca da sede dela, com prazo inferior a seis meses. As certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora;

**\*\*\*item 176.2, capítulo XX – Normas de Serviço Extrajudicial:** Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais

**2.2.** Lembrando que as certidões devem ser extraídas na comarca da **situação do imóvel** e também do **domicílio/sede social** da loteadora e dos antecessores, se forem diversos.

Em caso de **empresa que tenha filiais em outras comarcas,** as certidões deverão abranger todas elas, além das **comarcas da sede social** e da **localização do imóvel parcelando.**

**2.3. VALIDADE DAS CERTIDÕES:** As certidões são **VÁLIDAS POR 6 MESES**, salvo se outro prazo constar expressamente do documento.\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\*item 176, capítulo XX, Normas de Serviço Extrajudicial:** 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 tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.**

2.4. A eventual **EXISTÊNCIA DE DISTRIBUIÇÕES DE AÇÕES** deverá ser complementada por **CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ**, sendo aconselhável, para maiores esclarecimentos, ser acompanhada de cópias autenticadas pelos respectivos cartórios judiciais, das principais peças do processo, permitindo aferição de eventual segurança do juízo, ou quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico cuja autenticidade possa ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado \*.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* item 177, I, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: 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, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.

\*item 178, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo: A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por *print* do andamento da ação, quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico, devendo sua autenticidade ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado.

**2.4.1. EXECUTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS:** A existência de distribuições de **execuções fiscais municipais** contra o proprietário ou antecessores poderá ser esclarecida por certidão do município esclarecendo acerca da correspondência do número do processo judicial, certidão de dívida ativa correspondente e número do CPD do imóvel objeto da respectiva obrigação *propter rem*, ficando dispensadas as certidões de objeto e pé.

**\*Item 179.1, Cap. XX, Normas de Serviço:** Havendo incidência de débitos fiscais municipais sobre o imóvel objeto do parcelamento, admitir-se-á a certidão positiva com efeitos de negativa expedida pela municipalidade.

**2.5. EM CASO DE EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS EM NOME DOS ANTECESSORES - POTENCIALIDADE DE RISCO AOS FUTUROS ADQUIRENTES:**

a) A permitir a aferição pelo oficial de potencialidade de prejuízo aos futuros adquirentes dos lotes resultantes do parcelamento, a LOTEADORA deverá, em relação às **dívidas apontadas nas certidões** necessárias, apresentar relatório pormenorizado contendo os valores das dívidas, respectivas atualizações até a data presente, previsão de eventuais custas e honorários advocatícios se for o caso, apresentando prova cabal de patrimônio dos devedores com as respectivas provas de propriedade e avaliações idôneas atualizadas.

b) Em relação às pessoas jurídicas, **LOTEADORA OU ANTECESSORAS**, deverá ser apresentada a **certidão de histórico completo da empresa** perante a Junta Comercial competente, bem como **cópias autenticadas dos estatutos ou contratos sociais vigentes**, permitindo aferir existência de outras pessoas jurídicas na qualidade de sócias ou representantes legais, em relação às quais, todas as certidões devem abranger.

**2.6. CERTIDÕES:**

a) Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA ESTADUAL** (Cíveis, fiscais e juizado especial e Criminais).\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art.18, III, b, Lei 6766/79

OBS.: **EXISTÊNCIA DE AÇÕES:** Tendo em vista a existência de diversas **AÇÕES FISCAIS – IMPOSTOS**, apresentar certidão esclarecedora de quais impostos são objeto das ações propostas, exemplificativamente citamos: se a dívida existente trata-se de IPTU ou ISS.

b) Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA FEDERAL** – 3ª Região (Certidão de distribuições Cíveis, criminais, fiscais e juizado especial de 1º grau).\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art.18, III, b, Lei 6766/79

c) Apresentar **Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA DO TRABALHO (TRT 15ª Região).** A Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT não supre a exigência da certidão de distribuição de ações.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art.18, Lei 6766/79

d) Apresentar **Certidão Negativa de PROTESTO DE TÍTULOS** (abrangendo 10 anos).\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art.18, IV, a, Lei 6766/79

e) Certidão NEGATIVA de **TRIBUTOS MUNICIPAIS:** Apresentar Certidão de Débitos MOBILIÁRIOS e IMOBILIÁRIOS.\*

**OBS.1:** Os tributos municipais dividem-se em tributos **IMOBILIÁRIOS** e tributos **MOBILIÁRIOS.**

Os **TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS** são aqueles cuja **incidência está relacionada com a propriedade de imóveis**, tais como o IPTU ou outras taxas relacionadas aos imóveis em nome do requerente (como taxa de asfalto, taxa de conservação, coleta de lixo, etc.).

Já os **TRIBUTOS MOBILIÁRIOS** são, por exclusão, **os tributos que não têm sua origem relacionada a imóveis**. Basicamente os tributos mobiliários são o ISS ou outras taxas relacionadas à instalação (de uma empresa ou entidade) ou às atividades de prestação de serviços (inclusive de autônomos). Isso pode incluir dívidas de alvará de licença, taxas de publicidade (placas ou pinturas na fachada), desatualização ou irregularidades no CCM (cadastro na Prefeitura), etc.

**OBS.2:** Verificar se a Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba menciona se é válida somente mediante apresentação da Certidão Negativa do Serviço Municipal de Água e Esgoto – SEMAE.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art. 18, III, a, da Lei 6766/79

f) Certidão Negativa de **TRIBUTOS ESTADUAIS:** ApresentarCertidão Negativa de Débitos Tributários da Divida Ativa do Estado de São Paulo - PROCURADORIA GERAL DO ESTADO – PGE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art. 18, III, a, da Lei 6766/79

g) Certidão Negativa de **TRIBUTOS FEDERAIS** (CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO)**:** Apresentar Certidão Conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil relativa a **tributos federais e divida ativa da união / certidão negativa de débitos previdenciários e a de terceiros).**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*art. 18, III, a, da Lei 6766/79

h) **FGTS:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.

**2.7. QUADRO RESUMO - CERTIDÕES:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **LOTEADORA** **(pessoa física ou jurídica)** | **SÓCIOS DA LOTEADORA** **pessoas físicas ou jurídicas (somente dos sócios administradores)** | **Sócias da loteadora PESSOAS JURÍDICAS que são CONSTITUÍDAS POR OUTRAS PESSOAS JURÍDICAS (somente dos sócios administradores)** | **EX-PROPRIETÁRIOS** **(NOS ÚLTIMOS 10 ANOS)** |
| Justiça Estadual (cíveis/fiscais/criminais) | Justiça Estadual(criminais)   | Justiça Estadual(criminais)   |  Justiça Estadual (cíveis/ fiscais/criminais)  |
| Justiça Federal (cíveis/ fiscais/criminais) | Justiça Federal(criminais) | Justiça Federal(criminais) | Justiça Federal (cíveis/ fiscais/criminais)  |
| Justiça do Trabalho | \*\*\*\*\* | \*\*\*\*\* | Justiça do Trabalho  |
| Protestos de Títulos (período de 10 anos) | \*\*\*\*\* | \*\*\*\*\* | Protestos de Títulos (período de 10 anos) |
| Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais | \*\*\*\*\* | \*\*\*\*\* |  |
| Certificado de Regularidade do FGTS – CRF | \*\*\*\*\* | \*\*\*\*\* |  |

**3. CADASTRO:**

**3.1.** Apresentar **Certidão de Valor Venal** para averbação/conferência de cadastro do imóvel, que conste o valor venal que é necessário para eventual cálculo das custas e emolumentos ou carnê do IPTU\*\* relativo ao presente exercício.

**3.2.** Caso o imóvel que se prende lotear esteja CADASTRADO COMO IMÓVEL RURAL, e o **parcelamento do solo seja para fins urbanos, proceder o prévio cancelamento do cadastro rural e respectivo cadastro urbano.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\*item 164, Cap. XX O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA.**

**Item 164.1, Cap. XX A ciência será comprovada pela apresentação da certidão do INCRA ou do comprovante de protocolo da cientificação.**

**Item 164.2, Cap. XX No caso de ser apresentado comprovante de protocolo de cientificação, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do citado ato para conhecimento e respectivas providências.**

3.2.1. Para viabilizar a averbação do **CANCELAMENTO DO CADASTRO DO IMÓVEL RURAL** junto ao INCRA e respectivo CADASTRO URBANO, apresentar os seguintes documentos:

**a) Certidão Municipal** que ateste que o imóvel está **localizado no perímetro urbano** (deve constar da certidão a **Lei municipal** que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana)

**b) Ofício/INCRA** constando o **cancelamento do cadastro rural** (deve constar do ofício o número do CCIR a ser cancelado) **ou** simples apresentação do **pedido de cancelamento do cadastro rural** (neste caso, apresentar CCIR e ITR)

***c) cadastro urbano*** *(Certidão de Valor Venal)*

**3.3.** Cuidando-se de imóvel urbano que, **há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural**, deve ser exigida Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural (CND-ITR), expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB).\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* item 179, capítulo XX, do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

**4. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE E SEUS COMPROVANTES:**

**4.1. CERTIDÃO VINTENÁRIA:** Apresentar Certidão Vintenária do imóvel objeto do loteamento

OBS: Verificar a **validade da certidão** quando do ingresso ou reingresso do título – 30 dias

**4.2.** **HISTÓRICO VINTENÁRIO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE**: O histórico vintenário deverá relatar o **encadeamento sequencial dos titulares do imóvel nos últimos 20 anos** (constaros títulos, registros, os nomes ou denominações dos adquirentes em cada um dos negócios jurídicos, bem como seus respectivos endereços constantes dos títulos), subscrito pelos requerentes com firmas reconhecidas.

**4.3. TÍTULOS AQUISITIVOS:** A apresentação dos **títulos de propriedade** abrangendo os últimos 20 anos **somente será indispensável caso o imóvel esteja TRANSCRITO, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver MATRICULADO há mais de 20 anos,** bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.

**5. MEMORIAL E PLANTA**

**5.1. MEMORIAL:**

**a) DESCRIÇÃO PERIMETRAL: Constar da PLANTA URBANÍSTICA a descrição da gleba a ser loteada conforme matrícula.\***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Conforme Item 173, do Cap.XX, das Normas de Serviço Extrajudiciais, será sempre indispensável correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação (nos termos do art.213, II, Lei Federal nº6015/73).

**a) LOTES – IRREGULARES:**  Na descrição dos lotes e demais áreas públicas deverá consignar expressamente os ângulos, rumos ou azimutes, elementos de curva (desenvolvimento, raio, ângulo central, corda, tangente etc) quando irregulares.

**b) LOTES REGULARES:** Relativamente aos lotes de figuras regulares, cujos ângulos internos sejam de 90º e o cálculo para apuração da área seja o resultante de mera multiplicação, o profissional deverá firmar declaração apartada nesse sentido ou consignar os mesmos elementos nos memoriais.

c) O **MEMORIAL DESCRITIVO** deverá ser assinado pela **LOTEADORA** e pelo **RESPONSÁVEL TÉCNICO com firmas reconhecidas.**

**OBS:** Caso o memorial descritivo contenha descrição de eventuais **SERVIDÕES DE PASSAGEM INSTITUÍDAS** **em favor do município (por escritura pública)**, este deverá conter a **aprovação municipal.**

**d) A PLANTA** deverá ser assinada pela **LOTEADORA** e pelo **RESPONSÁVEL TÉCNICO** e conter as respectivas **aprovações dos órgão competentes.**

**5.2. DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Deve ser atribuindo com exclusividade um nome para constar do registro imobiliário e respectiva publicidade e comercialização. Caso haja coincidências de nomes, para a perfeita denominação do empreendimento, não havendo previsão legal para atribuição de nome-fantasia para empreendimentos, e ante a necessidade de clareza e objetividade nos efeitos de publicidade que decorrem do registro imobiliário, a denominação do loteamento, deverá ser retificada.

**5.3 SERVIDÃO DE PASSAGEM -** *FAIXAS "NON AEDIFICANDI"*

*a) E*m relação aos **lotes localizados em nível inferior que devem dar passagem para escoamento de água e esgoto aos lotes em nível superior,** caso haja essa necessidade de fato, deverão ser **ilustrados na planta os lotes que possuem servidão de passagem** \*\*e apresentado o respectivo **memorial descritivo da servidão** bem como a **escritura pública de instituição de servidão de passagem em favor do órgão municipal respectivo**, para passagem de esgotos e águas pluviais, que deverão ser registrados concomitantemente ao loteamento.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \*\*Art. 14 da Lei Complementar Municipal 207 de 04/9/2007: Art. 14. É obrigatória a manutenção de faixa sanitária non aedificandi com largura mínima de 1,00 m (um metro), na lateral dos lotes a jusante, da frente ao fundo, cujo desnível da frente ao fundo dos lotes a montante, seja superior a 2,00 m (dois metros), devendo a mesma ser gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais.
Parágrafo único. Quando os lotes a montante cujos fundos fizerem divisas com a lateral de lote a jusante, a faixa non aedificandi deverá ser instituída nos fundos dos lotes a montante.

**5.4. ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:** Para possibilitar a prática do ato pretendido, faz-se necessária a apresentação da A.R.T. - Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)\*, cujo documento deverá estar formalizado regularmente e devidamente quitado.

**OBS: Na ART deve constar a identificação do imóvel pelo número de matrícula ou transcrição**

---------------------------

\*Lei 6.496/1977, c.c. a Resolução nº 425, de 18 de dezembro de 1998, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

**5.5**  *Apresentar o texto relativo ao* ***MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTES E ÁREAS PÚBLICAS*** *devidamente atualizados com as devidas adequações relativas as exigências formuladas, em formato Word, para viabilizar maior celeridade nas conferências e geração dos atos pertinentes respectivos. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a* *retificacao@1registropira.com.br**.*

**6. APROVAÇÕES**

**6.1.** Apresentar todas as vias das PLANTAS APROVADAS pelo **GRAPROHAB, CETESB** e pela **MUNICIPALIDADE**, bem como eventuais outros documentos que compreendam anexos das aprovações de outros órgãos.

Obs: Preferentemente as plantas deverão conter aprovações de todos os órgãos, sob pena da necessidade de aferição do conteúdo entre elas.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\*Item 181, letra (a), cap. XX, Normas de serviço Extrajudiciais -** nos loteamentos e desmembramentos habitacionais, o **Certificado de Aprovação do GRAPROHAB**, podendo ser aceita prova de **dispensa de análise** para os desmembramentos não enquadrados nos critérios de análise previstos no art. 5º do Decreto Estadual 52.053/2007;

**\*Item 181, letra (b) - cap. XX, Normas de serviço Extrajudiciais -** nos loteamentos INDUSTRIAIS, prova de **licença prévia por parte da CETESB -** Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente, ou **prova de dispensa de análise por esta.**

**a) ALVARÁ DE LICENÇA:** Apresentar Alvará de Licença original e verificar sua a Validade (12 meses). Caso esteja vencido, apresentar Certidão Municipal que certifique que as obras foram iniciadas dentro do prazo estabelecido no Alvará de Licença ou apresentar novo alvará.

**b) GRAPROHAB:** Apresentar **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO PELO GRAPROHAB** original.

**c) CETESB:** Apresentar **AUTORIZAÇÃO emitida pela CETESB** para intervenção em APP, Supressão dos indivíduos arbóreos isolados a ser realizada pelo órgão ambiental municipal, Projeto de Recomposição dos Sistemas de Lazer e das Áreas Verdes com Planta Urbanística Ambiental e **TERMO DE COMPROMISSO DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL (originais)**

**d)** Apresentar todas as **aprovações e seus anexos,** bem como a documentação relativa ao cumprimento das exigências/condicionantes delas constantes (originais) em relação a **SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE,** bem como de outros órgãos, eventualmente constantes do **CERTIFICADO DE APROVAÇÃO PELO GRAPROHAB** e pela **PREFEITURA MUNICIPAL, se o caso**.

**7. CRONOGRAMA DE OBRAS E GARANTIA:**

**a) CRONOGRAMA:** Apresentar **cronograma de execução de obras,** com a **duração máxima de 4 anos, aprovado pela municipalidade.\*\***

Lembrando que, o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma, **sob pena de caducidade da aprovação.\*\*\***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Lei 6766/79 - art.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**;

\*\*Lei 6766/79 art.12 [§ 1](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm%22%20%5Cl%20%22art12%C2%A71)[o](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm%22%20%5Cl%20%22art12%C2%A71) O projeto aprovado deverá ser **executado no prazo constante do cronograma de execução**, **sob pena de caducidade da aprovação**.

**\*\*\*Item 182.1. *– Cap.XX - Normas de Serviço Extrajudiciais:***Decorrido o prazo do cronograma de obras e eventual prorrogação, sem que o loteador tenha apresentado o termo de verificação de execução das obras, o oficial comunicará a omissão à Prefeitura Municipal e ao Curador de Registros Públicos, para as providências cabíveis.

**b) GARANTIA:** Sempre que for apresentado o **cronograma de execução das obras de infraestrutura,** apresentar o instrumento de **garantia para a execução das obras do loteamento,** que poderá constituído ser por meio de **HIPOTECA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, CARTA FIANÇA ETC.**

**OBS:** Caso as obras já estejam executadas/concluídas, não há necessidade de apresentação de garantia, apenas do Termo de Verificação de Obras – TVO.

*------------------------------*

*\*art. 18, V, da Lei Federal 6.766/1979.*

*\*\*****item 182 – Cap.XX - Normas de Serviço Extrajudiciais****. Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o* ***cronograma de execução das obras de infraestrutura****, o oficial exigirá o registro da* ***garantia real oferecida pelo loteador,*** *com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município.*

***b)*** *Constar da* ***minuta do contrato padrão*** *a* ***foma de garantia*** *das obras conforme instrumento apresentado.*

**c)** Constar da ***minuta do contrato padrão*** do empreendimento o **cronograma de execução das obras.**

=========================================================================================================================================

**8. CONTRATO PADRÃO:**

**8.1. ORIENTAÇÕES GERAIS:** Competindo ao Oficial Registrador Imobiliário a análise do contrato padrão em cumprimento às regras estabelecidas pela **Lei 6.766/79 e suas alterações,** bem como ao **Código de Defesa do Consumidor** tendo em vista que os negócios decorrentes do empreendimento constituírem relação de consumo e, portanto, submisso as suas regras, assim como todas as demais disposições legais aplicáveis, a título exemplificativo, a seguir serão apontadas algumas observações/exigências padrão:

\_\_\_\_\_

**\*item 183, Cap.XX. Normas de Serviço Extrajudiciais**

**8.2. MINUTA:** O contrato padrão depositado no cartório, e todos os seus anexos, deverão conter a expressão **"MINUTA"**, ser assinado pela loteadora, contendo todas as suas páginas e anexos devidamente rubricados, com firmas reconhecidas. Deverá constar a forma da representação com a respectiva prova documental (cláusula contratual, procuração, etc);

**8.3. FONTE:** O contrato padrão deverá obedecer o **tamanho da fonte mínima fixado pelo CDC** (corpo do texto tamanho 12 no mínimo);

**8.4. CAMPOS DESTINADOS À ASSINATURA DE TESTEMUNHAS:** Sugestivamente, excluir da minuta os campos destinados à assinatura de duas testemunhas, haja vista serem desnecessárias face a redação do novo Código Civil Brasileiro. Caso mantidas, vale lembrar que a identificação pessoal, assinaturas e reconhecimento de suas firmas são indispensáveis para os atos registrais imobiliários.

**8.5. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:**

**a)** Constar da minuta campos destinados a **qualificação completa** dos futuros adquirentes, conforme exemplos abaixo:

* ***Solteiro: \*NOME\*****, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG\_\_\_-SSP/SP, CPF/MF \_\_\_, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*
* ***Casado****:*  ***\*NOME\*****, brasileiro, profissão, RG -SSP/SP, CPF/MF, e sua mulher* ***\*NOME\**** *, brasileira, profissão, RG \_\_\_\_-SSP/SP, CPF/MF \_\_\_\_\_, casados sob o regime da comunhão parcial de bens/ ou universal de bens/ ou separação total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 ou anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/1977 (constar número do registro do pacto antenupcial, se o caso: “conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº\_\_\_, no Livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia”), residentes e domiciliados nesta cidade, nesta cidade, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*
* **separado/divorciado:*****\*NOME\*****, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG\_\_\_\_-SSP/SP, CPF/MF \_\_\_, residente e domiciliado(a) nesta cidade, nesta cidade, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*
* **pessoa jurídica: \*RAZÃO SOCIAL\***, inscrita no CNPJ nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, com sede nesta cidade, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº\_\_\_\_\_, Bairro\_\_\_\_\_\_, neste ato representada por seu sócio NOME, nacionalidade, profissão, estado civil, RG \_\_\_\_\_\_\_\_, CPF\_\_\_\_\_\_\_, conforme cláusula \_\_\_\_ do contrato social OU estatuto, OU pelo procurador ***\*NOME\****, nacionalidade, profissão, estado civil, RG \_\_\_\_\_\_\_\_, CPF\_\_\_\_\_\_\_, nos termos da do procuração datada de \_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ (instrumento particular) em anexo OU escritura pública de procuração Livro nº\_\_\_\_\_\_\_, fls.\_\_\_\_, lavrada pelo Tabelião de Notas de \_\_\_\_\_\_\_ em \_\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_, em anexo.

**b) UNIÃO ESTÁVEL:** Em caso de união estável, constar o **estado civil de cada um, bem como a declaração expressa conjunta de união estável** e a **Transcrição do Livro E\*** do Registro Civil de Pessoas Naturais da declaração de União Estável, **se houver,** ou eventual **reconhecimento judicial.**

* **UNIÃO ESTÁVEL: \*NOME\*,** nacionalidade, profissão, **estado civil**, RG\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e **\*NOME\***, nacionalidade, profissão, estado civil, RG\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **conviventes em união estável**, conforme Transcrição nº\_\_\_\_\_\_ do Livro E de Registro Civil de Pessoas Naturais **OU** conforme reconhecimento judicial, processo nº\_\_\_\_\_\_ da Vara \_\_\_\_\_\_\_, sentença datada de \_\_\_\_\_\_, transitada em julgado em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\*item 118, Cáp.XVII,** **do Prov. CG 58/89 – Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:** 118. Os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento, dissolução e extinção, bem como das escrituras públicas de contrato e distrato envolvendo união estável, serão feitos no Livro “E”, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede, ou onde houver, no 1º Subdistrito da Comarca em que os companheiros têm ou tiveram seu último domicílio, devendo constar:

 a) a data do registro;

 b) o prenome e o sobrenome, datas de nascimento, profissão, indicação da numeração das Cédulas de Identidade, domicílio e residência dos companheiros;

c) prenomes e sobrenomes dos pais;

d) data e Registro Civil das Pessoas Naturais em que foram registrados os nascimentos das partes, seus casamentos e, ou, uniões estáveis anteriores, assim como os óbitos de seus outros cônjuges ou companheiros, quando houver;

e) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu, quando o caso;

f) data da escritura pública, mencionando-se no último caso, o livro, a página e o Tabelionato onde foi lavrado o ato;

g) regime de bens dos companheiros;

h) o nome que os companheiros passam a ter, em virtude da união estável.

8.6. A **MINUTA DO CONTRATO-PADRÃO** **não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições** previstas nos **arts. 26, 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766/1979,** bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (**Código do Consumidor)\*** onde vigora o princípio da responsabilidade pelo fato do produto.\***\***Em havendo vício redibitório (vício na área do imóvel), a solução deverá ser a preconizada pelo Código de Defesa do Consumidor para a espécie, com aplicação do prazo constante do Código Civil/02\*\*\* – mais favorável ao consumidor.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\* item 183, capítulo XX– Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:** O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 26-A, 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor).

**\*\*****CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ART. 18.** Os f**ornecedores de produtos de consumo duráveis** ou não duráveis respondem solidariamente pelos **vícios de qualidade ou quantidade** que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam **ou lhes diminuam o valor,** assim como por **aqueles decorrentes da disparidade,** com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou **mensagem publicitária**, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, **podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.**

§ 1° Não sendo o vício sanado no **prazo máximo de trinta dias,** pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

I - a **substituição do produto** por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;

II - a **restituição imediata da quantia paga**, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;

III - o **abatimento proporcional do preço.**

§ 2° Poderão as partes convencionar a redução ou ampliação do prazo previsto no parágrafo anterior, não podendo ser inferior a sete nem superior a cento e oitenta dias. Nos contratos de adesão, a cláusula de prazo deverá ser convencionada em separado, por meio de manifestação expressa do consumidor.

§ 3° O consumidor poderá fazer uso imediato das alternativas do § 1° deste artigo sempre que, em razão da extensão do vício, a substituição das partes viciadas puder comprometer a qualidade ou características do produto, diminuir-lhe o valor ou se tratar de produto essencial.

§ 4° Tendo o consumidor optado pela alternativa do inciso I do § 1° deste artigo, e não sendo possível a substituição do bem, poderá haver substituição por outro de espécie, marca ou modelo diversos, mediante complementação ou restituição de eventual diferença de preço, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III do § 1° deste artigo.

**\*\*\*CÓDIGO CIVIL, Art. 501.** Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no **prazo de um ano, a contar do registro do título.**

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

**8.7. CONTROLE DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EM CONTRATOS PADRÃO DE LOTEAMENTO:** Considera-se abusiva a cláusula contratual que demonstra excessiva superioridade de uma das partes, que estabelecem obrigações injustas ou que colocam em desvantagem um dos contratantes.

No âmbito do registro de Loteamento, o contrato padrão é considerado **contrato de consumo**, sendo assim, nesse tipo de contrato o **LOTEADOR** é considerado **fornecedor** e o **ADQUIRENTE consumidor,** devendo, portanto, o Registrador efetuar ocontrole de cláusulas abusivas na sua qualificação.

**8.8. PUBLICIDADE DAS INFORMAÇÕES NO CONTRATO:** O contrato deve **constar expressamente as regras constantes do art.26 e 26-A, 32, 32-A, da Lei Federal 6766/79** para a devida **PUBLICIDADE DAS INFORMAÇÕES,** de forma a **não prejudicar a compreensão ou, que de qualquer outro modo, mesmo que por omissão, seja capaz de induzir em erro o adquirente** em relação a natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados acerca do lote, forma de rescisão/distrato e eventuais devoluções de valores após constituição em mora etc, nos termos do art. 36 e seguintes do Código de Defesa do Consumidor.

**8.9. QUADRO RESUMO**: os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento deverão conter os requisitos estabelecidos no art. 26 e 26-A da Lei 6766/79 e devem ser iniciados por QUADRO RESUMO.

**a) O QUADRO RESUMO deverá conter (art.26-A):**

I - o preço total a ser pago pelo imóvel -

II - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

III - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

IV - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

V - as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VI - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no [art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm%22%20%5Cl%20%22art49), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;

VIII - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;

IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

X - o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XI - o termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 12 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.;

**b) DEMAIS REQUISITOS do quadro resumo (art.26):**

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes; ***\*\*\*(nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF, estado civil/regime de bens/pacto, endereço/ união estável: estado civil de cada um , declaração de conviventes em união estável/ RAZÃO SOCIAL, sede social, CNPJ, forma de representação, dados da procuração se houver )***

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição; *\*\*\*\*loteamento denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, registrado na Matrícula nº\_\_\_\_\_\_\_ em \_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_,*

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características; *\*\*\*LOTE Nº\_\_\_, QUADRA \_\_\_, Matrícula nº\_\_\_\_\_, descrição \_\_\_\_\_\_\_// ou constar “LOTE Nº\_\_\_, QUADRA \_\_\_, descrito e caracterizado na Matrícula nº\_\_\_\_\_”*

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.

**c) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Art.26 - Parágrafo 6°) -** A alienação fiduciária em garantia poderá ser utilizada caso convenha às partes. Todavia, por conter disposições próprias que conflitam com as regras do compromisso de que trata a Lei 6.766/79 (mais benéficas ao comprador), fica excluída sua facultatividade a critério da vendedora. **Sendo assim, excluir todas as disposições contratuais que mencionam eventual pacto de alienação fiduciária.**

**d) ESCRITURA PÚBLICA – NÃO OBRIGATORIEDADE:** Adequar todas as disposições na minuta do contrato padrão acerca da **obrigatoriedade de lavrar escritura definitiva** de venda e compra visto que é possível o registro definitivo da transmissão conforme disposição do § 6º do Art. 26 da Lei 6.766/79.\*

\*art.26, § 6º: Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido**, quando acompanhados da respectiva **prova de quitação.**

**e) CORREÇÃO MONETÁRIA: Constar expressamente da minuta do contrato padrão a periodicidade de correção monetária** nos termos da **LEI Nº 9.069, DE 29 DE JUNHO DE 1995\* e LEI No 10.192, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2001\*\***, ou seja:

 **(I)** É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária em contratos de **periodicidade inferior a 1 ano.**

 **(II) É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais nos contratos de prazo de duração igual ou superior a 1 ano.**

 **(III)** os contratos de prazo de duração **igual ou superior a 3 anos,** as partes poderão pactuar a atualização das obrigações, **a cada período de um ano**, contado a partir da contratação.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas **cláusulas será anual.**

§ 1º **É nula de pleno direito** e não surtirá nenhum efeito **cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a 1 ano.**

\*\*Art. 2o **É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste** **por índices de preços gerais**, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados **nos contratos de prazo de duração igual ou superior a 1 ano.**

§ 1o **É nula** de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de **periodicidade inferior a 1 ano.**

**§ 4o Nos contratos de prazo de duração igual ou superior a 3 anos,** cujo objeto seja a produção de bens para entrega futura ou a aquisição de bens ou direitos a eles relativos, **as partes poderão pactuar a atualização das obrigações, a cada período de um ano, contado a partir da contratação,** e no seu vencimento final, considerada a periodicidade de pagamento das prestações, e abatidos os pagamentos, atualizados da mesma forma, efetuados no período.

**f) DIREITO DE ARREPENDIMENTO:** Adequar o referido item ao disposto no art.49, caput e parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor\*\* c/c art.26-A, VII, da Lei Federal 6766/79\*\*, pois, o adquirente do imóvel poderá exercer seu DIREITO DE ARREPENDIMENTO em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador **ou do estabelecimento comercial,** no prazo de **7 dias a contar de sua assinatura**, cujos valores eventualmente **pagos, a qualquer título**, durante o prazo de reflexão, **serão devolvidos, de imediato, monetariamente atualizados**.

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*\*art.26-A - VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do DIREITO DE ARREPENDIMENTO previsto no  art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial*

*\*\* CDC, Art. 49. O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer* ***FORA DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL****, especialmente por telefone ou a domicílio.*

*Parágrafo único. Se o consumidor exercitar o direito de arrependimento previsto neste artigo, os valores eventualmente* ***PAGOS, A QUALQUER TÍTULO,*** *durante o prazo de reflexão,* ***SERÃO DEVOLVIDOS, DE IMEDIATO, MONETARIAMENTE ATUALIZADOS.***

**g) DEVOLUÇÃO DE PAGAMENTOS AO COMPRADOR (art.32-A – Lei Federal 6766/79) -** Em caso de **RESOLUÇÃO CONTRATUAL** por fato imputado ao adquirente **deverão ser restituídos os valores pagos por ele**, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:**

I - **os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel,** até o equivalente a **0,75% sobre o valor atualizado do contrato,** cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II -o **montante devido por cláusula penal** e **despesas administrativas,** inclusive **arras ou sinal**, limitado a um desconto de **10% do valor atualizado do contrato**

III - os **encargos moratórios** relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os **débitos de impostos** sobre a propriedade predial e territorial urbana, **contribuições condominiais**, **associativas** ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e **tarifas vinculadas ao lote**, bem como **tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;**

**V - a comissão de corretagem**, desde que integrada ao preço do lote.

**h) RESTITUIÇÃO DE VALORES:** O pagamento da **restituição ocorrerá em até 12 parcelas mensais,** com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

Somente será efetuado **registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelad**o na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

***NOTA: Conforme dispõe o Art.26-A, inciso V c/c parágrafo 2°, da Lei Federal 6766/79, as consequências do desfazimento do contrato devem estar em destaque negritado para as PENALIDADES APLICÁVEIS E PRAZOS PARA DEVOLUÇÃO DE VALORES AO ADQUIRENTE, bem como deve conter CAMPO DE ASSINATURA DO COMPRADOR AO FINAL DESTE DISPOSITIVO, para ciência inequívoca das clausulas e condições estipuladas, permitindo sua imediata e fácil compreensão.***

**i) INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS** - As regras estabelecidas para a indenização das benfeitorias (prazos, leilão, avaliação) não possuem qualquer amparo legal, portanto abusivas porque sempre em detrimento ao adquirente do lote. As partes poderão se compor amigavelmente quanto a elas ou se valerem da via judicial para o deslinde da questão.

**8.10. RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS:**

***a)*** *Caso haja imposição de* ***RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS*** *no* ***LOTEAMENTO****, a minuta deve conter* ***aprovação municipal.***

***OBSERVAÇÕES:***

* *As* ***RESTRIÇÕES LEGAIS*** *decorrem da legislação e as* ***RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS*** *teriam natureza* ***obrigacional entre as partes (loteador e adquirentes),*** *podendo ser livremente impostas por força de contrato.*
* *As* ***RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS de loteamentos*** *devem ser estabelecidas na minuta do contrato padrão devidamente aprovadas pela Prefeitura, e* ***se referem ao dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações (art.26, VII, Lei 6766/79).*** *São condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas (art.9, §2º, II, Lei 6766/79) que* ***não podem conflitar com a legislação municipal vigente.***

*Porém, conforme estabelece o item 191, Capítulo XX, das Normas de Serviço, todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e não caberá ao oficial fiscalizar sua observância.*

* *As* ***RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS podem ser alteradas ou revogadas*** *por acordo entre o* ***loteador e proprietários de lotes atingidos****, mediante parecer técnico, além de expressa* ***anuência Municipal****. Assim, a qualquer tempo, os proprietários de imóveis no perímetro parcelado podem revogar ou alterar as restrições anteriormente impostas.*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Lei 6766/79:

**Art.4º - § 4º** No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e **restrições à construção de muros.**

**Art.9º - § 2º-** O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
**II -** as **condições urbanísticas do loteamento** e as l**imitações que incidem sobre os lotes** e suas **construções,** além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
**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: - **VII** - **declaração das restrições urbanísticas** **convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente**.
**Art. 45.** O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, **são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.**

**b)** Todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento. Não caberá ao oficial, porém, fiscalizar sua observância.\*

*\_\_\_\_\_*

*\*item 186, Cap. XX, Normas de Serviço Extrajudiciais: Todas as restrições presentes no loteamento impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas matrículas deles, em averbação remissiva.*

***8.11. CRONOGRAMA DE OBRAS:*** *Constar da minuta do contrato padrão o* ***cronograma de execução de obras*** *discriminando as obras serem executadas e respectivos prazos.*

***8.12. GARANTIA DAS OBRAS:*** *Consignar na minuta do contrato padrão a* ***forma de garantia das obras de infraestrutura.***

***8.13. FAIXAS "NON AEDIFICANDI"*** *- No caso da existência de faixas non aedificandi, constituir as servidões por escritura pública na forma da legislação municipal vigente e constar expressamente do contrato quais lotes gravados com servidão. (Art. 14 da Lei Complementar Municipal 207 de 04/9/2007).*

**8.14. POSSE E INÍCIO DE CONSTRUÇÃO** – Além de consignar expressamente o cronograma fixado para as obras de infraestrutura, bem como sua respectiva garantia, deverá constar expressamente a restrição para o início das construções em cada lote respeitando eventuais condicionantes estabelecidas no Certificado GRAPROHAB.

**8.15. EMPREENDIMENTO DE INTERESSE SOCIAL:**

**a) A***presentar* ***DECRETO MUNICIPAL que declarou o LOTEAMENTO de INTERESSE SOCIAL publicado no Diário Oficial do Município****, conforme dispõe a Lei Complementar Municipal nº207 de 04/09/2007, art. 45, §2º.\**

**b)** Verifica-se do teor da Lei Complementar Municipal 207/2007, no artigo 43, Parágrafo único, que os lotes resultantes de **parcelamento de interesse socia**l, com benefícios fiscais municipais e cartorários, só podem ser alienados a não proprietários de imóveis no município, cujo elemento, para publicidade, **deve constar do corpo da minuta do contrato padrão**;

OBS: Observar as regras estabelecidas para parcelamento do solo em cada município (Charqueada: lei Complementar nº148/2013 / Piracicaba: Lei Complementar nº207/2007).

**b)** Deverá constar do contrato padrão o número do **DECRETO MUNICIPAL** devidamente publicado no Diário Oficial do Município, conforme § 2º do Art. 45.

**OBS: Do edital do loteamento constará expressamente a circunstância. O empreendedor deverá apresentar declaração do valor presumido de venda do lote. (art. 44 § único)**

**8.16. QUITAÇÃO -** As ressalvas de que a quitação da parcela não implica em quitação das anteriores devem ser feitas expressamente.

**OBS:** A presunção contida no art.322 do Código Civil\* não é absoluta, permitindo, portanto, que o credor concorde com o recebimento da última parcela sem ter recebido as anteriores, de maneira que não implique em novação da dívida, em que há intenção deliberada de substituir a obrigação anterior.

**\*art. 322 do Código Civil/02 - Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores.**

**8.17. DIFERENÇA DE ÁREA -** Ao contrato aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor, onde vigora o **PRINCÍPIO DA RESPONSABILIDADE PELO FATO DO PRODUTO**. Em havendo vício redibitório (divergências na área do imóvel, percebidas posteriormente a assinatura do contrato), a solução deverá ser a preconizada pelo Código de Defesa do Consumidor para a espécie (**art.18, §1°\***), com aplicação do prazo constante do Código Civil que é mais favorável ao consumidor **(Art.501, caput – 1 ano a partir do registro do título\*\*)**.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com as indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.*

*§ 1° Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:*

*I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;*

*II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;*

*III - o abatimento proporcional do preço.*

*Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.*

*Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.*

**8.18. PAGAMENTO DE IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS -** A imposição de juros de mora e multa só é possível em relação às dívidas diretamente contratadas entre vendedora e comprador. O preço relativo a venda do lote não pode ser acrescido de qualquer outra parcela que não o compreenda.

Para fins de constituição em mora do devedor, o compromisso de compra e venda deverá estar previamente registrado, para então o devedor **ser intimado**, a requerimento do credor, **pelo Oficial do Registro de Imóveis,** a satisfazer **SOMENTE AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM ATÉ A DATA DO PAGAMENTO,** os **juros convencionados** e as **custas de intimação,** nos termos do art.32, §1°, da lei Federal 6766/79.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\*Art. 32. **VENCIDA E NÃO PAGA A PRESTAÇÃO**, o contrato será considerado **rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor.**§ 1o Para os fins deste artigo o devedor-adquirente **será intimado**, a requerimento do credor, **pelo Oficial do Registro de Imóveis,** a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

Lei 6766/79, art.26, VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

**8.19. COBRANÇA -** **CESSÃO DO CONTRATO -** **É vedada a cobrança pela cessão,** uma vez que caracteriza prestação de serviço, sendo que, inclusive, poderá ser feita diretamente pelas partes. A cessão do compromisso é direito do compromissário, não devendo estar sujeita a qualquer condição. A anuência da loteadora não deverá ser fixada como condição à realização da cessão (mas apenas aos seus efeitos com relação a ela) conforme dispõe o art.31, da Lei Federal nº6766/79.

**8.20. IPTU - TRANSFERÊNCIA -** A inscrição e lançamento do IPTU na qualidade de compromissário comprador só é possível quando registrado o contrato na matrícula do imóvel, não excluindo a loteadora da figura de proprietária.

**8.21. MULTA PELO NÃO PAGAMENTO DE IMPOSTOS OU NÃO RECEBIMENTO DE ESCRITURA -** SMJ, a imposição de juros de mora e multa só é possível em relação às dívidas diretamente contratadas entre vendedora e comprador (PREÇO DO LOTE).

**Nota/minuta**: Na hipótese da loteadora pagar algum tributo ou taxa inerente ao lote que seja de responsabilidade do comprador a partir da assinatura do compromisso de compra e venda, salvo melhor juízo, não poderá estabelecer ressarcimento bem como reajuste, multa ou juros sobre o valor pago em caso de mora. **A imposição de reajuste, juros de mora e multa só é possível em relação às dívidas diretamente contratadas entre vendedora e comprador, ou seja, que compreendam somente o PREÇO DO LOTE.**

**8.22. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS:** Em caso de inadimplemento das obrigações, não constar previsão de **cobrança judicial e extrajudicial com fixação de honorários e custas,** pois, conforme legislação processual, **o arbitramento de honorários advocatícios apenas pode ser feito por Juiz de Direito, mediante decisão judicial e** serão fixados entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% sobre o valor da condenação, **não havendo a possibilidade de imposição em caso de composição extrajudicial.\***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*Art. 85. **A sentença** condenará o vencido a **pagar honorários ao advogado do vencedor.**

§ 1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente.
§ 2º Os honorários serão fixados entre o **mínimo de 10% e o máximo de 20% sobre o valor da condenação** (…)

**8.23. ALTERAÇÃO DE LOCAL DE PAGAMENTO:** É lícita a cláusula com previsão para indicação de outro local ou forma de pagamento, no entanto,deverá estar previsto na minuta do contrato padrão, também, a forma de notificação prévia do comprador de eventual alteração.

**8.24. LOTEAMENTO FECHADO -** Não há previsão legal para registro de loteamento fechado ou de acesso controlado. O empreendedor poderá, valendo-se das disposições municipais vigentes, informar o interesse na obtenção da concessão de que trata o artigo 52 e seguintes da Lei Complementar 207/2007. Entretanto, não pode estabelecer regras acerca de contribuições associativas na minuta do contrato padrão.

======================================================================================================================================

**9. EDITAL – DEPÓSITO PARA PUBLICAÇÃO**

Complementar o depósito para viabilização da publicação dos editais (3 laudas em formato A4). Ficará a cargo da interessada a opção pelo respectivo periódico Tribuna de Piracicaba, Gazeta de Piracicaba ou Jornal de Piracicaba, com a respectiva pesquisa de preços prévia. Alternativamente o interessado poderá apresentar prova de prévio pagamento ao respectivo jornal escolhido para a publicação dos editais indicando-o.

**10. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:** Apresentar pequeno croqui de localização da gleba a ser loteada, visualizada na respectiva região da cidade, com identificação das vias de acesso à gleba, elemento essencial à publicação do edital.

**11. ARQUIVO:** Apresentar o texto relativo ao **MEMORIAL DESCRITIVO DOS LOTE E ÁREAS PÚBLICAS** devidamente atualizados com as devidas adequações relativas as exigências formuladas, em formato Word, para viabilizar maior celeridade nas conferências e geração dos atos pertinentes respectivos. A entrega/remessa poderá ser feita em cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1registropira.com.br.

**12. LOTEAMENTO REGISTRADO – ALTERAÇÃO DE CONTRATO PADRÃO:**

**12.1.** Após o registro do loteamento, caso pretenda fazer alguma alteração no CONTRATO PADRÃO apresentar os seguintes documentos:

**a) REQUERIMENTO** subscrito pela **LOTEADORA**, com firmas reconhecidas, contendo:

- **pedido expresso de alteração do contrato padrão**

- **número da matrícula** onde se encontra registrado o **loteamento** e número das matrículas **dos lotes** resultantes do loteamento onde deverão ser feitas as averbações pertinentes

- **declaração acerca da comercialização de lotes** (mesmo que não registrados).

Lembrando que, em caso de lotes já alienados, estes **adquirentes deverão anuir a alteração do contrato padrão** (cujos respectivos aditamentos deverão ser feitos nos contratos já formalizados em relação as alterações efetuadas).
- A **anuência dos adquirentes** dos lotes pode constar do próprio **requerimento ou em documento apartado**, fazendo menção expressa aos elementos relativos a alteração pretendida.

- Deverá constar **nome, qualificação completa dos adquirentes e assinatura com firmas reconhecidas.**

- Nos casos de pessoas jurídicas ou procuradores, as **provas de representação** deverão acompanhar em cópias autenticadas.

**b) CONTRATO PADRÃO:** Apresentar o novo contrato padrão com firmas reconhecidas (original) e com aprovação municipal somente em caso de alteração das restrições convencionais.

**OBS:** Se as alterações das restrições alterarem os projetos inicialmente aprovados, os mesmos deverão ser reaprovados pelos órgãos competentes.

**c) PROVA DE REPRESENTAÇÃO / LOTEADORA:** Apresentar cópia autenticada da última alteração do contrato social devidamente registrada na JUNTA COMERCIAL ou Estatutos e Atas de Eleição e Procurações nos casos de Associações e S/A\*, para a respectiva prova de representação.

*-----------------------------*

*(\*) Os originais ou as certidões (para os atos de conferência de bens, cisão, incorporação ou fusão) ou as cópias autenticadas (para os atos de prova de representação, averbação de alteração de denominação e outros que não impliquem em transferências patrimoniais) das íntegras dos atos constitutivos ou alterações de que tratam os atos registrários pretendidos, permanecem indispensáveis.*