

ATENÇÃO:

Os roteiros práticos e demais documentos abaixo listados foram elaborados anteriormente à vigência da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Assim, os interessados deverão observar/verificar a correspondência das informações constantes dos mencionados roteiros e disposições da MP citada.

CONTROLE DE CERTIDÕES - LOTEAMENTO

NOME	
CNPJ	
COMARCA	IMÓVEL: SEDE SOCIAL:
PROPRIETÁRIO, ANTECESSOR OU REPRESENTANTE LEGAL	LOTEADORA / PROPRIETÁRIA – PESSOA JURÍDICA

Protocolo nº _____ / Validade do protocolo ____/____/____ a ____/____/____

TIPO DA CERTIDÃO	DATA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	NEGATIVA	POSITIVA + CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ***	OBS:
RECEITA FEDERAL (Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união)					
FGTS (Certificado de regularidade do FGTS)					
FAZ. ESTADUAL (Certidão Negativa de débitos tributários da dívida ativa do estado de São Paulo)					
FAZ. MUNICIPAL Cert. Negativa de Débitos <u>MOBILIÁRIOS</u> (Comarca sede social – se não for Piracicaba)					
FAZ. MUNICIPAL Cert. Negativa de Débitos <u>IMOBILIÁRIOS E MOBILIÁRIOS</u> (Comarca do imóvel)					
SEMAE* Vinculada a Cert. de Débitos <u>imobiliários</u>					
Protestos (Comarca do imóvel)					
Protestos (Comarca sede social – se não for Piracicaba)					
J. ESTADUAL Cíveis/ Fiscais					
J. ESTADUAL Criminais					

J.FEDERAL cível/fiscal/ criminal/ sistema PJe					
J.TRABALHO (TRT - 15ª Região)					
Certidão de Situação jurídica do imóvel a ser loteado*					

*art. 18, c) da situação jurídica atualizada do imóvel; e [\(Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)

=====

ATENÇÃO!!!!

CERTIDÕES PESSOAIS E DO IMÓVEL Art. 18, Lei Federal 6766/79 e itens 176 e seguintes** das NSCGI – Prov.56/2019

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

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.

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.

CERTIDÃO POSITIVA:

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*.

Caso a Certidão seja **POSITIVA (protestos, ações pessoais ou ações penais,)** e se a ação se referir a **CRIME CONTRA O PATRIMÔNIO E CONTRA A ADMINISTRAÇÃO, FICA INVIABILIZADO O REGISTRO DO LOTEAMENTO*.**

*Lei 6766/79, art. 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.

* 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.

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.

Havendo incidência de débitos fiscais municipais, **SERÁ ADMITIDA CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA** expedida pela municipalidade **desde que não se refira a obrigações propter rem (IPTU) relativas ao imóvel objeto do loteamento.**

***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.**

EM CASO DE EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS EM NOME DOS ANTECESSORES - POTENCIALIDADE DE RISCO AOS FUTUROS ADQUIRENTES: A fim de 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, apresentar relatório pormenorizado contendo os valores das dívidas, respectivas atualizações até a data presente, previsão de eventuais custos e honorários advocatícios** se for o caso, apresentando **prova cabal de patrimônio dos devedores** com as respectivas provas de propriedade e **avaliações idôneas atualizadas.**

QUADRO RESUMO - CERTIDÕES:

LOTEADORA (pessoa física ou jurídica)	SÓCIO ADMINISTRADOR da LOTEADORA	SÓCIA da loteadora/ PESSOA JURÍDICA	SÓCIO ADMINISTRADOR da sócia / pessoa jurídica da loteadora	EX-PROPRIETÁRIOS (NOS ÚLTIMOS 10 ANOS)
Justiça Estadual (cíveis/ fiscais/criminais)	Justiça Estadual(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(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	*****	*****	*****	

*NSCGJ – Cap. XX, item 176.2 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