

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.

Atenção ! Os documentos relacionados são os mínimos necessários para protocolar a documentação bem como para aferição da viabilidade registrária, porém, quando de sua apresentação, estará sujeito a análise, podendo haver exigências de eventuais outros documentos em razão das peculiaridades do caso.

I. UNIFICAÇÃO - ORIENTAÇÕES GERAIS

II. TIPOS DE DESMEMBRAMENTO

III. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL URBANO - ORIENTAÇÕES GERAIS

IV. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL - ORIENTAÇÕES GERAIS

I. UNIFICAÇÃO - ORIENTAÇÕES GERAIS

1. REQUERIMENTO:

a) O requerimento deve conter **nome/qualificação completa**** e ser **assinado por TODOS OS PROPRIETÁRIOS com firmas reconhecidas** ou assinados nesta serventia na presença do preposto autorizado.

b) Caso o titular do imóvel seja **PESSOA JURÍDICA**, constar **RAZÃO SOCIAL, CNPJ, NIRE, endereço da sede social**, nome e qualificação completa do **representante legal/sócio** (verificar a forma de representação no contrato social/estatuto) e apresentar **cópia autenticada da última alteração contratual ou estatuto, ata de eleição e procuração**.

****QUALIFICAÇÃO COMPLETA:**

Solteiro: NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, Nº**
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/universal de bens/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, na Rua ***, nº***.
Separado/divorciado: NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº***.
Pessoa jurídica: razão social, CNPJ nº**, NIRE nº***, endereço, representada por **** (nome e qualificação completa)

c) O **REQUERENTE** de prática de atos registrários na matrícula ou transcrições de imóveis, **deverá demonstrar sua legitimidade para o fim pleiteado**. Não sendo proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel, o interessado deverá esclarecer e/ou comprovar sua legitimidade.

d) Requerimento com mais de uma folha deve conter a **rubrica de todos os proprietários em todas as folhas**.

1.1 O requerimento deve conter:

a) **nome e qualificação de TODOS os proprietários tabulares com firmas reconhecidas**.

b) pedido expresso do que se pretende;

c) indicação do número das matrículas ou transcrições que pretende UNIFICAR;

OBS: Caso a planta aprovada não contenha nome e qualificação de todos os proprietários tabulares ou não tenha firmas reconhecidas, não há necessidade de exigir pois a Municipalidade que é responsável por aferir esses dados antes da aprovação. No entanto, o requerimento deve conter nome e qualificação de todos os proprietários do imóvel com todas as formas reconhecidas.

1.2. DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM O REQUERIMENTO:

a) **memorial descritivo** aprovado pela municipalidade*

b) **planta** aprovada pela municipalidade*

c) **ART ou RRT**, devidamente quitada

d) Alvará de Licença **ORIGINAL** (diferentemente do desmembramento, o alvará de unificação não tem validade)

OBS: Verificar se o alvará contém a indicação dos números das matrículas que se pretende unificar e área total.

e) Certidão de Valor Venal do presente exercício ou cópia do IPTU.

1.3. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., sendo vedada a recepção por e-mail, serviços postais especiais tais como SEDEX e assemelhados ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)****.

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A**** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.***

II. Alternativamente, o documento nato digital poderá ser **MATERIALIZADO por Tabela de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.

** Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º. Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no *caput*, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. § 1º. Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas

**Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1. Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registraes, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

***a Verificação de Conformidade poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registroidemoveis.org.br/validate>

2. Para viabilizar a **UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS**, é necessário verificar os seguintes **requisitos**:

2.1. DESCRIÇÃO:

a) A descrição dos imóveis a serem unificados deve conter todas as **medidas, confrontações e área total**.

b) Os **elementos de descrição dos imóveis** a serem unificados **devem ser semelhantes**, ou seja, por exemplo, se um deles é descrito com azimutes e o outro também deverá ser descrito com azimutes para viabilizar a unificação.

Caso um deles NÃO contenha rumos, azimutes ou ângulos internos, proceder a previa retificação administrativa nos termos do art.213, I, da Lei 6015/73 para inserção de rumos, azimutes ou ângulos internos (desde que já possua todas as medidas e área total).

c) Se constar na descrição tabular expressões como **“aproximadamente ___ metros”** ou **“mais ou menos ___ metros quadrados”** etc, deverá ser procedida a **prévia retificação administrativa** nos termos do **art.213, II, da Lei 6015/73**.

d) Caso na matrícula originária as medidas não estejam individualizadas com cada confrontante e atualmente a confrontação se de com **mais de um imóvel, NÃO INDIVIDUALIZAR AS MEDIDAS COM CADA**

IMÓVEL confrontante no memorial. Se o interessado optar por individualizar as medidas deverá proceder prévia retificação administrativa nos termos do art.213, II, da lei Federal 6015/73.

e) Caso a descrição do imóvel não contenha área total, porém, contenha todas as medidas perimetrais e respectiva área total seja a resultante do mero calculo matemático a partir dessas medidas do perímetro e esta corresponda a área constante da Certidão de Valor venal / IPTU, poderá ser requerida a inserção da área nos termos do art.213, I, da Lei 6015/73 concomitante a unificação.

f) Verificar se as medidas no trecho unificado correspondem ao somatório das medidas individuais de cada matrícula. Da mesma forma, caso a descrição contenha rumos ou azimutes, estes devem ser iguais no mesmo trecho (caso não sejam, o trecho não poderá ser considerado uma linha reta, pois, rumos ou azimutes diferentes ocasionam deflexões).

2.2. CONFRONTANTES:

a) As confrontações devem ser **mantidas conforme descrição tabular, exceto** nos casos em que será obrigatória a atualização de confrontantes ou que seja requerida expressamente a referida atualização.

Obs: Verificar se as **matrículas indicadas como confrontantes** foram **encerradas** em virtude de desmembramentos, unificações ou loteamentos. Nestes casos, indicar os atuais confrontantes nesses trechos.

b) Se constar na descrição tabular indicação de **confrontações** com as expressões **“sucessores de ...”, “herdeiros de ...”, “com quem de direito” etc** , a atualização de confrontantes será obrigatória.

Indicar em planta ou no requerimento os **confrontantes anteriores (conforme consta da matrícula)** e os **atuais confrontantes** no trecho correspondente (indicar os confrontantes somente por números de matrícula, transcrição, vias públicas, cursos d’água etc)

c) Havendo **divergências entre as confrontações** constantes das respectivas **matrículas e planta**, a atualização deverá ser requerida expressa e concomitantemente a unificação.

d) Havendo **divergências** quanto a **denominações de vias públicas** que os imóveis confrontam, ou demais vias públicas da **quadra em que os imóveis se localizam**, as averbações corretivas prévias também são indispensáveis mediante a apresentação de documento oficial (certidão municipal ou lei/decreto).

e) Havendo divergência entre matrícula, certidão de valor venal e projeto de unificação no que se refere ao **bairro onde se localiza o imóvel** ou **distância da esquina mais próxima**, deverá ser apresentada certidão municipal para as devidas correções na matrícula do imóvel antes da unificação.

2.3. PROPRIETÁRIOS:

a) Verificar se há **COINCIDÊNCIA EXATA DE PROPRIETÁRIOS**, inclusive de **PROPORCIONALIDADES e ATRIBUTOS** . Caso não sejam coincidentes, FICA INVIABILIZADA A UNIFICAÇÃO.

b) ATRIBUTOS: Os atributos devem ser **coincidentes nas respectivas proporções em todos os imóveis que se pretende a unificar, ou seja, deve haver coincidência de atributos em todos os imóveis, tais como:** usufruto, nua propriedade, propriedade plena, patrimônio em comunhão e condomínio entre cônjuges, aquisição exclusiva por apenas um dos cônjuges etc . Caso não sejam coincidentes, FICA INVIABILIZADA A UNIFICAÇÃO.

c) PROPORÇÕES: As **FRAÇÕES IDEAIS** de **cada proprietário** em cada um dos imóveis **deve ser idêntica**. Caso não sejam coincidentes, fica inviabilizada a unificação.

2.4. ÔNUS OU RESTRIÇÕES:

a) CLÁUSULAS RESTRITIVAS: Havendo cláusulas restritivas (exceto a de inalienabilidade que restringe qualquer alteração na figura física do imóvel), as mesmas devem ser coincidentes em todos os imóveis envolvidos para viabilizar a unificação.

b) PENHORA: A unificação de imóvel onerado com penhora cujo exequente seja a Fazenda Nacional, UNIÃO, INSS, Autarquias etc **não é possível sem o prévio cancelamento da penhora**, visto que essa penhora torna o imóvel indisponível.**

As demais penhoras não impedem unificação, serão transportadas para a matrícula resultante da unificação se não forem previamente canceladas.

No entanto, por maior segurança, recomendamos obter a prévia autorização do juízo, visto que, em eventual arrematação poderá ser determinado o retorno a situação inicial (antes da unificação).

**Indisponibilidade por conta do disposto no § 1º do artigo 53 da Lei Federal 8.212/91: Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor. § 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

c) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Havendo registro de propriedade fiduciária, as mesmas devem ser canceladas em todos os imóveis envolvidos para viabilizar a unificação.

Caso tenha sido emitida **cédula de crédito** concomitante ao registro da Propriedade fiduciária, para o cancelamento da garantia, é necessário proceder também o prévio cancelamento da cédula emitida.

d) HIPOTECA: Havendo registro de hipoteca, as mesmas devem ser canceladas em todos os imóveis envolvidos para viabilizar a unificação.

e) INDISPONIBILIDADE: Caso haja averbação de INDISPONIBILIDADE na matrícula, **não será possível prosseguir com a unificação sem o prévio cancelamento.**

2.5. CADASTRO MUNICIPAL:

Cada imóvel que se pretende unificar **deve possuir cadastro municipal individualizado** devidamente averbado ou caso ainda não esteja averbado, requerer expressamente a averbação e apresentar as certidões de valor venal.

2.6. ALVARÁ DE UNIFICAÇÃO, MEMORIAL E PLANTA:

a) O alvará deve ser apresentado no **ORIGINAL** (diferentemente do desmembramento, o alvará de unificação não tem validade)

b) Verificar se o alvará contem a indicação dos **números das matrículas** que se pretende unificar e área total.

c) Memorial e planta devem conter **carimbo de aprovação municipal**.

II. TIPOS DE DESMEMBRAMENTO:

1. DESMEMBRAMENTO ATÉ 10 LOTES

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS :

- a)** requerimento
- b)** memorial descritivo com aprovação municipal
- c)** planta com aprovação municipal
- d)** ART ou RRT

- e) Alvará (original e na validade)
- f) Certidão de Valor Venal do presente exercício

2. DESMEMBRAMENTO DE 11 A 20 LOTES

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS :

- a) requerimento
- b) memorial descritivo com aprovação municipal
- c) planta com aprovação municipal
- d) ART ou RRT
- e) Alvará (original e na validade)
- f) Certidão de Valor Venal do presente exercício
- g) **CERTIDÃO MUNICIPAL** que certifique que o imóvel **já possui infraestrutura preexistente** (ou seja, o desmembramento será feito com aproveitamento do sistema viário existente e não implicará em abertura de vias públicas, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes, guias, sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, água, esgoto etc)*

*165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

- (1) não implicar transferência de área para o domínio público;
- (2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;
- (3) resulte até 10 lotes;
- (4) **resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;**
- (5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;
- (6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente

3. DESMEMBRAMENTO ESPECIAL (art.18, Lei Federal 6766/79)

3.1. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, **SERÁ DISPENSADO** nos seguintes casos:

- a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;
- b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;
- d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;
- e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores; 1286 Prov. CG 37/2013 1287 Prov. CG 37/2013 1288 L. 6.766/79, art. 53. Cap. – XX 468
- f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

*Normas de Serviço Extrajudicial - Cap. XX, item 165

*Normas de Serviço Extrajudicial , cap. XX, item 165.5. Para a **DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL**, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

- (1) não implicar transferência de área para o domínio público;
- (2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, Cap. – XX 469 permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;
- (3) resulte até 10 lotes;
- (4) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal
- (5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;
- (6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.

*Normas de Serviço Extrajudicial, CAPXX, item 165.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, recusará a averbação.

3.2. Haverá **ENQUADRAMENTO DO DESMEMBRAMENTO COMO REGISTRO ESPECIAL** nos seguintes casos:

- a) quando houver **transferência de área para o domínio público**
- b) quando tenha havido **prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento**, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;

- c) quando o parcelamento **resulte entre 11 e 20 lotes que não seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública** (haverá criação, modificação, prolongamento de sistema viário e implantação de infraestrutura);
- d) **acima de 20 lotes com aproveitamento da infraestrutura**
- e) **Caso o imóvel objeto do parcelamento seja oriundo de um desmembramento anterior do mesmo proprietário e cujo resultado final do parcelamento ultrapassa o limite de 20 lotes**, o novo parcelamento pretendido deve ser submetido ao Registro Especial com a apresentação da documentação estabelecida no artigo 18 da Lei Federal 6.766/79.

3.2.1. 11 a 20 LOTES – SEM aproveitamento da infraestrutura (ou seja, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação de vias públicas)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS :

- a) requerimento
- b) memorial descritivo com aprovação municipalidade
- c) planta com aprovação municipal
- d) ART ou RRT
- e) Alvará (original e na validade)
- f) Certidão de Valor Venal
- g) certidões art. 18 da lei 6766/79
- TRIBUTOS FEDERAIS:** Apresentar Certidão NEGATIVA de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil.
- FGTS:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS – CRF (**PESSOA JURÍDICA:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS OU **PESSOA FÍSICA:** Apresentar declaração de que não é EMPREGADOR, nem a ele equiparado)
- TRIBUTOS ESTADUAIS:** Apresentar Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo - PROCURADORIA GERAL DO ESTADO – PGE
- TRIBUTOS MUNICIPAIS:** Apresentar Certidão de Débitos MOBILIÁRIOS e IMOBILIÁRIOS.
- PROTESTO:** Apresentar Certidão Negativa de PROTESTO DE TÍTULOS (abrangendo 5 anos).
- JUSTIÇA ESTADUAL:** Apresentar Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA ESTADUAL (Cíveis, fiscais e juizado especial e Criminais).
- JUSTIÇA FEDERAL :** Apresentar Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA FEDERAL – 3ª Região (Certidão de distribuições Cíveis, criminais, fiscais e juizado especial de 1º grau).
- JUSTIÇA DO TRABALHO:** 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.
- CERTIDÃO DE SITUAÇÃO JURÍDICA**, expedida pelo registro de imóveis.
- h) APROVAÇÕES:
- Prefeitura
- **aprovação ou dispensa de análise da CETESB***
- **aprovação ou dispensa de análise do GRAPROHAB:** Nesta hipótese, **quando não há aproveitamento da infraestrutura existente**, será necessário a aprovação do GRAPROHAB, nos termos do art.5º, III, do Decreto Estadual 52.053/2007.**

*LOTEAMENTO E DESEMEMBRAMENTO - LICENÇA PRÉVIA AMBIENTAL - CETESB - DECRETO ESTADUAL Nº 8.468, de 08 DE SETEMBRO DE 1976 - Atualizado com redação dada pelo Decreto 54.487, de 26/06/09, que passa a vigorar em 180 dias após sua publicação em 27/06/09; * Aprova o Regulamento da Lei nº 997, de 31 de maio de 1976, que dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente;

Art. 57 - Para efeito de obtenção das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação, consideram-se fontes de poluição:

X - Todo e qualquer loteamento ou desmembramento de imóveis, condomínios horizontais ou verticais e conjuntos habitacionais, independentemente do fim a que se destinam;
Art. 67 - Compete à Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB manifestar-se quanto aos empreendimentos relacionados no inciso X, do artigo 57, em relação aos seguintes aspectos:

I - Sistemas de abastecimento de água;

II - Sistemas de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;

III - Compatibilidade do empreendimento com o zoneamento estabelecido para o local, assim como a sua compatibilidade com a ocupação do solo circunvizinho;

IV - Sistemas de coleta e disposição de resíduos. (NR)

****Decreto Estadual 52.053/2007 - Artigo 5º** - Caberá ao GRAPROHAB analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados: III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em **mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;**

i) Minuta do Contrato Padrão (observar as regras estabelecidas nos arts. 26 e seguintes da Lei nº 6.766/1979, com alterações pela Lei 13.786 de 2018, bem como na Lei nº 8.078/1990 - Código do Consumidor)

j) EDITAL – DEPÓSITO PARA PUBLICAÇÃO: Conforme estabelece o item 184, Cap. XX, das Normas de Serviço Extrajudiciais, o edital do pedido de registro de loteamento ou de desmembramento urbano será publicado, em resumo e com pequeno desenho de localização da área a ser parcelada, em três dias consecutivos num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for de circulação diária, a publicação se fará em 3 (três) dias consecutivos de circulação.

-Ficará a cargo do interessado a opção pelo respectivo periódico **Tribuna de Piracicaba, Gazeta de Piracicaba ou Jornal de Piracicaba (constar do requerimento)**. Nesta hipótese, entraremos em contato para pagamento do valor do edital antes da publicação .

-Alternativamente, o interessado poderá apresentar prova de prévio pagamento ao respectivo jornal para a publicação dos editais (cotar 3 laudas em formato A4 – sujeito a alteração e complemento do valor). Nesta hipótese constar expressamente do requerimento o jornal escolhido e que apresenta o comprovante de pagamento.

k) 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. A entrega/remessa poderá ser feita em **cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1registropira.com.br**.

3.2.2. ACIMA DE 20 LOTES - COM aproveitamento da infraestrutura

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS :

a) requerimento

b) memorial descritivo com aprovação municipalidade

c) planta com aprovação municipal

d) ART ou RRT

e) Alvará (original e na validade)

f) Certidão de Valor Venal do presente exercício

g) CERTIDÃO MUNICIPAL que certifique que o imóvel **já possui infraestrutura preexistente** (ou seja, o desmembramento será feito com aproveitamento do sistema viário existente e não implicará em abertura de vias públicas, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes, guias, sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, água, esgoto etc), conforme disposição contida no item 165.5, (4), do capítulo XX, das Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo

h) certidões do art. 18 da lei 6766/79

-TRIBUTOS FEDERAIS: Apresentar Certidão NEGATIVA de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil.

-FGTS: Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS – CRF (**PESSOA JURÍDICA:** Apresentar Certificado de Regularidade do FGTS OU **PESSOA FÍSICA:** Apresentar declaração de que não é EMPREGADOR, nem a ele equiparado)

- TRIBUTOS ESTADUAIS:** Apresentar Certidão NEGATIVA de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo - PROCURADORIA GERAL DO ESTADO – PGE
- TRIBUTOS MUNICIPAIS:** Apresentar Certidão NEGATIVA de Débitos MOBILIÁRIOS e IMOBILIÁRIOS.
- PROTESTO:** Apresentar Certidão Negativa de PROTESTO DE TÍTULOS (abrangendo 5 anos).
- JUSTIÇA ESTADUAL:** Apresentar Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA ESTADUAL (Cíveis, fiscais e juizado especial e Criminais).
- JUSTIÇA FEDERAL :** Apresentar Certidão de Distribuições de ações da JUSTIÇA FEDERAL – 3ª Região (Certidão de distribuições Cíveis, criminais, fiscais e juizado especial de 1º grau).
- JUSTIÇA DO TRABALHO:** 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.
- CERTIDÃO DE SITUAÇÃO JURÍDICA,** expedida pelo registro de imóveis.

i) APROVAÇÕES:

- Prefeitura
- **aprovação ou dispensa de análise da CETESB ****
- **GRAPROHAB:** Nesta hipótese, **quando há aproveitamento da infraestrutura existente**, não é necessário a aprovação do GRAPROHAB, nos termos do art.5º, III, do Decreto Estadual 52.053/2007.***

**** LOTEAMENTO E DESEMEMBRAMENTO - LICENÇA PRÉVIA AMBIENTAL - CETESB - DECRETO ESTADUAL Nº 8.468, de 08 DE SETEMBRO DE 1976 - Atualizado com redação dada pelo Decreto 54.487, de 26/06/09, que passa a vigorar em 180 dias após sua publicação em 27/06/09; * Aprova o Regulamento da Lei nº 997, de 31 de maio de 1976, que dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente;**

Art. 57 - Para efeito de obtenção das Licenças Prévia, de Instalação e de Operação, consideram-se fontes de poluição:

X - Todo e qualquer loteamento ou desmembramento de imóveis, condomínios horizontais ou verticais e conjuntos habitacionais, independentemente do fim a que se destinam;

Art. 67 - Compete à Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB manifestar-se quanto aos empreendimentos relacionados no inciso X, do artigo 57, em relação aos seguintes aspectos:

I - Sistemas de abastecimento de água;

II - Sistemas de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários;

III - Compatibilidade do empreendimento com o zoneamento estabelecido para o local, assim como a sua compatibilidade com a ocupação do solo circunvizinho;

IV - Sistemas de coleta e disposição de resíduos. (NR)

*****Decreto Estadual 52.053/2007 - Artigo 5º -** Caberá ao GRAPROHAB analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:III - projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;

j) Minuta do Contrato Padrão (observar as regras estabelecidas nos arts. 26 e seguintes da Lei nº 6.766/1979, com alterações pela Lei 13.786 de 2018, bem como na Lei nº 8.078/1990 - Código do Consumidor)

k) EDITAL – DEPÓSITO PARA PUBLICAÇÃO: Conforme estabelece o item 184, Cap. XX, das Normas de Serviço Extrajudiciais, o edital do pedido de registro de loteamento ou de desmembramento urbano será publicado, em resumo e com pequeno desenho de localização da área a ser parcelada, em três dias consecutivos num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for de circulação diária, a publicação se fará em 3 (três) dias consecutivos de circulação.

-Ficará a cargo do interessado a opção pelo respectivo periódico **Tribuna de Piracicaba, Gazeta de Piracicaba ou Jornal de Piracicaba (constar do requerimento)**. Nesta hipótese, entraremos em contato para pagamento do valor do edital antes da publicação .

-**Alternativamente**, o interessado poderá apresentar prova de prévio pagamento ao respectivo jornal para a publicação dos editais (cotar 3 laudas em formato A4 – sujeito a alteração e complemento do valor). Nesta hipótese constar expressamente do requerimento o jornal escolhido e que apresenta o comprovante de pagamento.

L) 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 publica-

ção do edital. A entrega/remessa poderá ser feita em **cd, pen drive ou mediante e-mail a retificacao@1registropira.com.br**.

4. LOTEAMENTO - ACIMA DE 20 LOTES – subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação de vias públicas) – utiliza-se as regras do LOTEAMENTO - Lei 6766/79

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS :

- a) requerimento
- b) memorial
- c) planta
- d) ART ou RRT
- e) Alvará
- f) Certidões - art. 18 da lei 6766/79
- g) Minuta do contrato padrão
- h) Aprovações:

-Prefeitura

- Graprohab

-CETESB (Autorização / TCRA)

**Loteamento industrial não precisa de aprovação do Graprohab, somente aprovação da CETESB

III. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL URBANO - ORIENTAÇÕES GERAIS

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- **Lei Federal nº6766/79**, alterada pela Lei 13786/2018;
- **Normas de Serviço Extrajudiciais** (Prov.56/2019), itens 164 e seguintes do Cap.XX – o que for compatível (acesse o link: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=121726>);
- **Lei 6015/79** – Lei de Registros Públicos
- **Lei Complementar nº421/2020**– Piracicaba / **Lei Complementar 148/2013** - Charqueada

1. REQUERIMENTO:

a) O requerimento deve conter **nome/qualificação completa**** e ser **assinado por TODOS OS PROPRIETÁRIOS** com firmas reconhecidas ou assinados nesta serventia na presença do preposto autorizado.

b) Caso o titular do imóvel seja **PESSOA JURÍDICA**, constar **RAZÃO SOCIAL, CNPJ, NIRE, endereço da sede social**, nome e qualificação completa do **representante legal/sócio** (verificar a forma de representação no contrato social/estatuto) e apresentar **cópia autenticada da última alteração contratual ou estatuto, ata de eleição e procuração**.

****QUALIFICAÇÃO COMPLETA:**

Solteiro: NOME, brasileiro(a), solteiro(a), maior, profissão, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, Nº**
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/universal de bens/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, na Rua ***, nº***.
Separado/divorciado: NOME, brasileiro(a), profissão, divorciado ou separado, RG**-SSP/SP, CPF/MF **, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na Rua ***, nº**.
Pessoa jurídica: razão social, CNPJ nº**, NIRE nº***, endereço, representada por **** (nome e qualificação completa)

c) O **REQUERENTE** de prática de atos registrários na matrícula ou transcrições de imóveis, **deverá demonstrar sua legitimidade para o fim pleiteado**. Não sendo proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel, o interessado deverá esclarecer e/ou comprovar sua legitimidade.

d) Requerimento com mais de uma folha deve conter a **rubrica de todos os proprietários em todas as folhas**.

1.1 O **requerimento** deve conter:

- a) **nome e qualificação de TODOS os proprietários tabulares com firmas reconhecidas.**
- b) pedido expresso do que se pretende;
- c) indicação do número da matrícula ou transcrição que pretende desmembrar;

OBS: Caso a planta aprovada **não contenha nome e qualificação de todos os proprietários tabulares ou não tenha firmas reconhecidas**, não há necessidade de exigir pois a Municipalidade que é responsável por aferir esses dados antes da aprovação. No entanto, o requerimento deve conter nome e qualificação de todos os proprietários do imóvel com todas as formas reconhecidas.

1.2. ATENÇÃO! Se imóvel que se pretende desmembrar pertence a **mais de um proprietário** as **matrículas resultantes do desmembramento/desdobro serão abertas em nome de todos esses proprietários**. Caso o objetivo seja **abertura das matrículas resultantes do desmembramento em nome de proprietários diversos**, o ideal seria fazer uma **divisão amigável por meio de escritura pública** concomitantemente ao processo do desmembramento.

1.3. Documentos que acompanham o requerimento:

- a) **memorial descritivo** aprovado pela municipalidade*
- b) **planta** aprovada pela municipalidade*
- c) **ART ou RRT**, devidamente quitada
- d) **Alvará de Licença ORIGINAL** (Observar a validade constante do documento - 180 dias).
- e) **Certidão de Valor Venal** do presente exercício ou cópia do IPTU.

165.6. Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal

1.4. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE:

I. Todo documento assinado eletronicamente deverá ser apresentado **em formato PDF/A*** com respectiva **assinatura digital NO PADRÃO ICP BRASIL em dispositivo de armazenamento portátil** (por exemplo CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc., sendo vedada a recepção por e-mail, serviços postais especiais tais como SEDEX e assemelhados ou download sob nossa responsabilidade em qualquer outro site), juntamente do **print (impressão simples correspondente)****.

Recomendamos mencionar expressamente no requerimento qual o dispositivo de armazenamento apresentado em anexo a eventuais outros documentos e seu conteúdo.

OBS: Com a apresentação do dispositivo portátil contendo o **documento assinado digitalmente em formato PDF/A**** faremos a **Verificação de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil** com o objetivo aferir a conformidade de assinaturas digitais existentes em um arquivo assinado em relação à regulamentação da ICP-Brasil.***

II. Alternativamente, o documento nato digital poderá ser **MATERIALIZADO por Tabela de Notas** que certificará a autenticidade do documento em via física impressa.

** **Provimento CNJ nº 94 de 28/03/2020: Art. 4º.** Durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), contemplada no *caput*, todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, § 1º. **Considera-se um título nativamente digital: I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas**

**Para a prática de ato resultante de documento assinado no formato digital deverá ser observado o que determinam os itens 365, 368.4 e 375, do Capítulo XX (com redação dada pelo Prov. 56/2019), das Normas da Corregedoria Geral de Justiça

365. A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registrais para prenotação (Livro nº 1 Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central de Registradores de Imóveis.

368.4. O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.

375. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela Central de Registradores de Imóveis, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrais, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

***a **Verificação de Conformidade** poderá ser feita nos seguintes sites: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/> ou <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

2. REQUISITOS mínimos para desmembrar:

- a) **ÁREA MÍNIMA: 125,00m²** (fração mínima de parcelamento de imóvel urbano)

b) FRENTE MÍNIMA: 5 metros

c) aproveitamento do sistema viário existente sem abertura de vias públicas, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes, guias, sarjetas, iluminação pública, energia elétrica, água, esgoto etc

d) As áreas resultantes do desmembramento devem fazer **frente para via pública**

c) Memorial e planta aprovados pela PREFEITURA MUNICIPAL (devem conter **carimbo de aprovação**).

d) O **Alvará de desmembramento** deve ser **ORIGINAL** e possuir a **identificação do imóvel** (matrícula ou transcrição de origem), **áreas a serem desmembradas** e deve estar **válido**.

e) A descrição do imóvel deve conter todas as **medidas perimetrais, confrontações e área total** para viabilizar o desmembramento.

2.1. Se constar na descrição tabular expressões como **“aproximadamente xx metros”** ou **“mais ou menos xx metros quadrados”** etc, deverá ser procedida a **prévia retificação administrativa** nos termos do **art.213, II, da Lei 6015/73**.

2.2. Caso a descrição do imóvel **não contenha área total**, porém, contenha todas as medidas perimetrais e respectiva área total seja a resultante do **mero cálculo matemático a partir dessas medidas do perímetro** e corresponda a área constante da Certidão de Valor Venal / IPTU, poderá ser requerida a inserção da área nos termos do art.213, I, da Lei 6015/73, no mesmo requerimento do desdobro.

2.3. Caso na matrícula de origem as medidas não estejam individualizadas com cada confrontante e atualmente a confrontação se dá com **mais de um imóvel, NÃO INDIVIDUALIZAR AS MEDIDAS COM CADA IMÓVEL confrontante no memorial**. Se o interessado optar por individualizar as medidas deverá proceder prévia retificação administrativa nos termos do art.213, II, da lei Federal 6015/73.

2.4. Caso o lote que se pretende desmembrar tenha origem na **unificação de diversos lotes de loteamento** cujas numerações foram consignadas na abertura, e em decorrência do novo desmembramento os lotes resultantes passarem a corresponder as figuras originárias, proceder as devidas adequações no memorial e planta pois, não é possível numerá-los como sendo aqueles lotes originários do loteamento (nº de lote e quadra de origem). Devem receber nova identificação sem referência ao número do lote e quadra daquele loteamento primitivo.

2.5. Verificar se as **matrículas dos imóveis confrontantes** indicados em planta não foram **encerradas por desmembramento ou unificação ou se consta registro de loteamento**.

2.6.CONFRONTANTES:

a) As confrontações devem ser **mantidas conforme descrição tabular, exceto** nos casos em que será obrigatória a atualização de confrontantes ou que seja requerida expressamente a referida atualização.

Obs: Verificar se as **matrículas indicadas como confrontantes** foram **encerradas** em virtude de desmembramentos, unificações ou loteamentos. Nestes casos, indicar os atuais confrontantes nesses trechos.

b) Se constar na descrição tabular indicação de **confrontações imprecisas** com as expressões **“sucessores de ...”, “herdeiros de”, “com quem de direito”** etc , o interessado deverá requerer a **previa atualização de confrontantes** e indicar no próprio requerimento ou na planta os confrontantes anteriores (conforme consta da matrícula) e os atuais confrontantes (somente por números de matrícula ou transcrição, vias públicas etc).

c) Havendo **divergências** quanto a **denominações de vias públicas** que o imóvel confronta, ou demais vias públicas da **quadra em que o imóvel se localiza**, as averbações corretivas prévias também são indispensáveis mediante a apresentação de documento oficial (certidão municipal ou lei/decreto).

2.7. A soma das medidas **desmembradas** devem corresponder a **medida total do trecho antes do desmembramento**. Da mesma forma ocorre com **rumos ou azimutes**, pois estes **devem ser iguais** em relação ao trecho antes da divisão (ou poderá constar o rumo ou azimute inverso).

3. ÔNUS OU RESTRIÇÕES:

a) **CLÁUSULAS RESTRITIVAS:** Havendo **cláusulas restritivas** (exceto a de inalienabilidade que restringe qualquer alteração na figura física do imóvel), **as mesmas devem transportadas em todas as matrículas abertas em decorrência do desmembramento.**

b) **PENHORA:** O desmembramento de imóvel onerado com penhora cujo exequente seja a Fazenda Nacional, UNIÃO, INSS, Autarquias etc **não é possível sem o prévio cancelamento da penhora**, visto que essa penhora torna o imóvel indisponível.**

As demais penhoras não impedem o desmembramento, serão transportadas para as matrículas resultantes do parcelamento se não forem previamente canceladas.

No entanto, por maior segurança, recomendamos obter a prévia autorização do juízo, visto que, em eventual arrematação poderá ser determinado o retorno a situação inicial (antes da divisão).

**indisponibilidade por conta do disposto no § 1º do artigo 53 da Lei Federal 8.212/91: Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor. § 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

c) **HIPOTECA:** Havendo **HIPOTECA CEDULAR** ou do **SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**, fica inviabilizado o desmembramento sem o prévio cancelamento.

Em relação as demais hipotecas, não haverá impedimento para o desmembramento desde que obtenha a **ANUÊNCIA** do credor hipotecário.

d) **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** O desmembramento ou desdobro de imóvel alienado fiduciariamente só é possível com **o prévio cancelamento.**

Caso tenha sido emitida cédula de crédito concomitante ao registro da Propriedade fiduciária, para o cancelamento da garantia, é necessário proceder também o prévio cancelamento da cédula emitida.

e) **INDISPONIBILIDADE:** Caso haja averbação de **INDISPONIBILIDADE** na matrícula, **não será possível prosseguir com o desmembramento sem o prévio cancelamento.**

4. EDIFICAÇÕES:

4.1 Em caso de divergência entre **matrícula, cadastro municipal** e **desmembramento** no que tange as **EDIFICAÇÕES**, deverá ser apresentado o **projeto da construção/ampliação** devidamente **aprovado** pela municipalidade para **verificação da localização das áreas construídas em relação as novas divisas do terreno em decorrência do desmembramento/desdobro.**

O projeto de desmembramento devidamente aprovado pela Municipalidade deverá somente **estampar as figuras das construções existentes (já averbadas na matrícula, ou a regularizar)** com suas características semelhantes ao projeto da construção, coincidindo com os demais documentos apresentados.

A planta da construção e a planta do desmembramento serão analisadas e **poderá ser exigida a prévia regularização das edificações** para maior segurança jurídica do pedido **OU** caso as edificações estejam dentro dos limites das novas divisas de acordo com o desmembramento as **áreas construídas poderão ser regularizadas após a conclusão do desmembramento mediante requerimento expreso de cindibilidade.**

OBS.1: Se as edificações forem regularizadas após a conclusão do desmembramento, constar do memorial os elementos conforme matrícula e somente na ilustração na planta constar as áreas construídas a regularizar.

OBS.2: O objetivo da apresentação da planta da área construída é evitar divergências nas regularizações de áreas construídas e respectivos cadastros em terrenos que foram objeto de desmembramentos cujas áreas territoriais resultantes são idênticas OU evitar sobreposição de áreas construídas entre os terrenos limítrofes resultantes do desdobro OU evitar eventual futura utilização irregular do processo de retificação administrativa para correção da linha de divisa entre os terrenos desmembrados por conta da referida sobreposição de área construída não observada anteriormente.

ALTERNATIVAMENTE, as edificações poderão ser regularizadas na matrícula do imóvel a desmembrar **concomitantemente** ao processo de desmembramento mediante requerimento expresso e apresentação dos seguintes documentos:

I. Apresentar **Certidão do Histórico do Imóvel** expedida pela Prefeitura Municipal (original) fundamentada nos atos administrativos próprios (alvará /Visto de Conclusão/ habite-se /auto de regularização etc), constando os números e as datas dos respectivos eventos, para viabilizar averbação da edificação, ampliação, demolição ou inserção da área construída na matrícula ou transcrição do imóvel.

ATENÇÃO!

CERTIDÕES MUNICIPAIS: Conforme artigo 1º do Decreto Municipal nº 17.429, de 16/03/2018(*), com nova redação dada pelo Decreto Municipal nº 18.953 de 01/12/2021(**), todas as certidões de histórico de imóveis expedidas pela Prefeitura Municipal de Piracicaba **deverão conter o CARIMBO e assinatura do Chefe do Departamento de Controle e Fiscalização e do Secretário Municipal de Obras.**

(*) Decreto Municipal nº 17.429/2018: Art. 1º Fica estabelecido que todas as Certidões Públicas de Histórico de Imóveis expedidas pelos órgãos e secretarias da Administração Direta, somente terão validade desde que acompanhadas de carimbo e assinatura dos procuradores jurídicos constituídos pelo Prefeito Municipal, com poderes específicos para o recebimento de notificações junto às Serventias Imobiliárias. **(certidões expedidas até 30/11/2021)**

(**) Decreto Municipal nº 18.953/2021: Art 1º Fica estabelecido que todas as Certidões Públicas de Histórico de Imóveis expedidas pelos órgãos e secretarias da Administração Direta, somente terão validade desde que acompanhadas de carimbo e assinatura do Chefe de Departamento de Controle e Fiscalização e do Secretário Municipal de Obras. **(certidões expedidas a partir de 01/12/2021)**

II. Apresentar **Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (Art. 47, II, Lei 8.212/1991)**, expedida pela **Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB)** relativa à obra de construção/ampliação, reforma ou demolição está vencida. **Atualizar. ***

(*) **Certidão Vencida - Revalidação: IN RFB 1.505 que deu nova redação à IN 971/2009:** "Art. 387. Transcorrido o prazo de validade da CND ou da CPEND emitida com finalidade de averbação de obra de construção civil, caso seja apresentado novo pedido referente à área anteriormente regularizada, a nova certidão será expedida com base na certidão anterior, dispensando-se a repetição do procedimento previsto para regularização da referida obra."

(*) **Conselho Superior da Magistratura de São Paulo - APELAÇÃO CÍVEL Nº 564-6/5, da Comarca da CAPITAL, Despachos/Pareceres/Decisões 56465/2006 - Processo judicial: Acórdão _ DJ 564-6/5 - Data inclusão: 26/03/2009 ..."** *Todavia, cumpre acrescer que os demais óbices registrários também são pertinentes: a) a necessidade de apresentação de CND-INSS (para averbação de construção) atualizada, ou seja, com prazo de validade em vigor ao tempo da apresentação do título para essa inscrição, é imperativo legal (artigo 257, II, e § 7º, do Decreto nº 3.048/99) e inteligência que resulta da máxima "tempus regit actum"; ..."*

III. **Certidão de Valor Venal** do presente exercício

IV. Constar expressamente do requerimento, o **valor atribuído ao custo de cada construção ou ampliação** cuja averbação se requer, que será base de cálculo das custas e emolumentos caso seja superior ao valor venal ou ao valor atribuído ao m² pelo Sinduscon.

OBS: Se a regularização das edificações forem efetuadas antes desdobro, todos os documentos (planta, memoriais e Alvará de Licença etc) deverão ser adequados para constar as edificações conforme os novos elementos da matrícula

ÁREA CONSTRUÍDA (FOTOINTERPRETADA):

I. Caso não tenha projeto de construção aprovado, ilustrar a área construída (fotointerpretada) na planta do desmembramento com a indicação de “**área construída fotointerpretada de __m² – PENDENTE DE REGULARIZAR**”.

OU

II. Apresentar CERTIDÃO MUNICIPAL que conste que o imóvel **não possui projeto de construção aprovado e em qual das áreas a serem desmembradas a área construída (fotointerpretada) constante da Certidão de Valor Venal se localiza e apresentar a foto área (site geoprocessamento).**

IV. DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL - ORIENTAÇÕES GERAIS

1. FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO/ ATO DE TRANSMISSÃO: O parcelamento de imóvel rural, mesmo que respeitada a **fração mínima de parcelamento (20.000,00m² ou 2ha)** estabelecida pelo Estatuto da Terra (Lei 4504/1964, art. 65), smj, está condicionada a **concomitante ATO DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE** (escritura pública de compra e venda, divisão amigável, compromisso de compra e venda etc).

2. PRÉVIA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA: Verificar a necessidade de prévia retificação de registro antes do desmembramento.

Conforme o item 10.1.1. do Capítulo XX das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, a **descrição precária do imóvel rural**, desde que identificável como corpo certo e localizável, não impede o registro de sua alienação ou oneração, **salvo quando sujeito ao georreferenciamento ou, ainda, quando a transmissão implique atos de parcelamento ou unificação, hipóteses em que será exigida sua prévia retificação.**

2. APROVAÇÃO CETESB ou dispensa de análise: O **DESDOBRO DE IMÓVEL RURAL** ou urbano, seja para alienação concomitante ou futura, ou para viabilizar registros de partilha ou divisão amigável ou judicial, **QUE CONTEMPLAM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, ou seja, LOCALIZADO ÀS MARGENS DE RIOS, CÓRREGOS, RIBEIRÕES, ETC....**, deverão ser previamente **aprovados pela Secretaria do Meio Ambiente Estadual, através de licenciamento ambiental firmado pela CETESB**, conforme Decisão da CGJ, Proc. CG 2010/121964 de São José dos Campos, Parecer 24/11-E da lavra do Dr. Hamid Charaf Bdine Júnior, datado de 2/2/2011, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça em 10/02/2011, que menciona inclusive os precedentes contidos nas decisões do Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível 575-6/5 de São Bernardo do Campo e Apelação Cível 1.182-6/9 de Ribeirão Pires, e da Corregedoria Geral da Justiça no Proc. CG 2007/4607, Parecer 46/2008 de Batatais SP.

3. SERVIDÃO DE PASSAGEM: Caso haja necessidade de instituição de **servidão de passagem** entre as **glebas resultantes do desmembramento**, para possibilitar a prática do ato pretendido faz-se necessária a **INSTITUIÇÃO DA SERVIDÃO DE PASSAGEM POR ESCRITURA PÚBLICA** que deverá conter qual imóvel é **beneficiado** (imóvel dominante) e qual imóvel **onerado** (imóvel serviente), atribuindo-se o **valor** pertinente, com a devida **especialização** (memorial descritivo que deverá compreender as medidas, rumos/azimutes/ângulos, confrontações e área total, bem como a referência aos pontos que se distancia das linhas limítrofes do imóvel, se o caso). A planta do desmembramento deverá conter a ilustração da servidão e respectivo memorial descritivo.

4. BENFEITORIAS: Caso conste da matrícula do imóvel que contem “pequenas benfeitorias”, “benfeitorias, “casa de morada” etc , proceder conforme segue:

a) adequar memorial/planta para **reproduzir esta informação (ilustrar e indicar no memorial em qual das glebas a desmembrar ficam as áreas construídas)**

b) Conforme item 120.5, Capítulo XX das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais, **OCORRENDO A RUÍNA DA CONSTRUÇÃO**, o interessado deverá proceder conforme segue:

I. Apresentar **certidão ou documento equivalente da Prefeitura** atestando a **INEXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO NO TERRENO**.

II. OS INTERESSADOS deverão declarar expressamente sob as penas da lei de que o imóvel ruiu, não tendo sido efetuada obra de demolição.

120.5. Ocorrendo a ruína da construção, o proprietário deverá apresentar certidão ou documento equivalente da prefeitura atestando a inexistência de edificação no terreno e declaração sob as penas da lei de que o imóvel ruiu, não tendo sido efetuada obra de demolição.

c) Caso queira regularizar a edificação, se a prefeitura não expedir documentos acerca das edificações, o interessado deverá **apresentar certidão que ateste esta circunstância**, bem como **planta, memorial descritivo e ART ou RRT, nos quais o profissional legalmente habilitado declare a área construída, nos termos do item 120.4, Capítulo XX das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais**.

120.4. Para os imóveis rurais, se a prefeitura não expedir documentos acerca das edificações, o interessado deverá apresentar certidão que ateste esta circunstância, bem como planta, memorial descritivo e ART ou RRT, nos quais profissional legalmente habilitado declare a área construída.

5. GEORREFERENCIAMENTO – CERTIFICAÇÃO PELO INCRA/SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária)

5.1. Verificar a área do imóvel objeto da matrícula/Transcrição para proceder a certificação da poligonal do memorial descritivo através do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF/INCRA, conforme legislação vigente.

O Decreto 9311 de 15/03/2018 e Decreto 7.620 de 21/11/2011, que alterou o artigo 10º do Decreto 4449 de 30 de outubro de 2002, que por sua vez regulamentou a Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001, - **fixou os novos prazos para a exigência do georreferenciamento certificado pelo INCRA**, restando a tabela de prazos assim disposta:

- a) Áreas acima de 250 hectares: georreferenciamento obrigatório**
- b) Áreas acima de 100 hectares: georreferenciamento obrigatório****
- c) Áreas acima de 25 hectares o prazo vencerá em **21/11/2023**
- d) Áreas inferiores a 25 hectares o prazo vencerá em 21/11/2025
- e) Em casos de processos judiciais, todas as áreas devem ser georreferenciadas.

****observar as datas para verificar a obrigatoriedade de georreferenciar o imóvel sob pena de, enquanto o proprietário não fazê-lo, estar impedido de aliená-lo ou parcelá-lo.**

5.2. A UTILIZAÇÃO DE COORDENADAS GEORREFERENCIADAS está condicionada à concomitante apresentação da **certificação do georreferenciamento pelo INCRA ou pelo SIGEF**, conforme decisão normativa da CGJSP.* Regularizar.

* (Parecer 243/05-E Data: 19/8/2005 Localidade: Dois Córregos, Relator: José Antonio de Paula Santos Neto. Legislação: Arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº 6.015/73; Lei nº 10.267/01; arts. 9º, caput e § 1º, e 10 do Decreto nº 4.449/02; Portaria INCRA nº 1.032/02 e Portaria MDA nº 1.101/03. PROTOCOLADO CG Nº 24.066/2005 - DOIS CÓRREGOS) (...) Foi questionado, outrossim, se "aqueles que optarem pelo georreferenciamento já, deverão atender de imediato a certificação de que trata o § 1º do artigo 9º do Decreto 4.449/02, ou poderão fazê-lo dentro do prazo que for entendido como aplicável". Obviamente, a providência deverá ser imediata. A obtenção do certificado de não sobreposição emitido pelo INCRA é parte integrante e relevante do sistema de individualização imobiliária disciplinado no dito decreto. Logo, não é de se admitir o ingresso, no fôlio real, de identificação truncada; incompleta. Nem parceladamente, a prestações. Configura a certificação verdadeiro requisito a ser observado. Aliás, sua exigência é um dos aspectos essenciais do mapeamento cadastral que se almeja erigir. Destarte, a bem da própria higidez do Registro Imobiliário, deverá ser desqualificado o ingresso da nova descrição quando o memorial não vier devidamente certificado. Do contrário, ferir-se-ia a lógica da estrutura concebida e se correria o risco, até, de permitir a vulneração da tábuca por modificação aventureira das características da área rural, uma vez que sem a chancela de segurança do órgão oficial responsável. Além disso, a certificação diferida para o futuro poderia nunca chegar, criando-se perplexidade acerca do destino a ser dado àquela descrição precipitadamente abrangida. (...)

6. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS*:

- a) memorial descritivo;
- b) planta;
- c) ART ou RRT, devidamente quitada;
- d) CCIR/ ITR do presente exercício
- e) CAR
- f) título de transmissão do imóvel (escritura pública de compra e venda, divisão amigável, compromisso de compra e venda etc).

*Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça, Cap. XX, item 10.1: O acesso ao fôlio real de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de **imóveis rurais** dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares.