



3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA

LOTEAMENTO/DESMEMBRAMENTO DE GLEBA (Lei n.º 6.766/1979 e art. 562 e seguintes, Provimento n.º 16/2022 da CGJ/MA)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Requerimento assinado pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais) e eventual cônjuge, com firma reconhecida, contendo:

- 1) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e eventual cônjuge;
- 2) O número da matrícula/transcrição da Gleba, livro, folhas e respectiva Serventia;
- 3) A indicação das quadras e dos lotes que conceberão a Gleba a ser loteada/desmembrada;
- 4) Solicitação do registro do loteamento ou desmembramento (a depender do caso), na forma da Lei n.º 6.766/1979 e autorizando que sejam procedidos todos os atos necessários.

Em caso de representação: Apresentar o Instrumento Público de Procuração e eventuais substabelecimentos.

Em caso de opção pelo regime de afetação: Apresentar requerimento assinado pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais) e eventual cônjuge, bem como pelos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento/desmembramento, com firmas reconhecidas, contendo:

- 1) Qualificação completa do(s) proprietário(s) e eventual cônjuge, bem como dos titulares de direitos reais de aquisição de lotes objeto de loteamento/desmembramento;
- 2) O número da matrícula/transcrição da Gleba, livro, folhas e respectiva Serventia;
- 3) Solicitação de averbação para que o loteamento/desmembramento seja submetido ao regime da afetação, conforme art. 18-A e art. 18-B, da Lei n.º 6.766/1979.

Em caso de pessoa jurídica: Apresentar Contrato Social inicial e a última Alteração Contratual, ou a Consolidação do Contrato Social, bem como a Certidão Simplificada atualizada, considerando a atual situação societária, emitidos pela Junta Comercial Estadual, contendo código oficial para a conferência da autenticidade com o inteiro teor do documento (em caso de documento eletrônico).

Título de propriedade de terreno, ou promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado (dispensado nos casos do § 4º e § 5º, do art. 18, da Lei n.º 6.766/1979).

Memorial descritivo assinado pelo profissional responsável pela sua elaboração e pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), com firmas reconhecidas, em conformidade com o projeto aprovado, contendo:

- I - Identificação do loteamento/desmembramento a ser realizado;
- II - A destinação dos lotes (comercial; residencial; mista);
- III - A descrição da Gleba conforme consta da matrícula/transcrição do imóvel;
- IV - O número da matrícula/transcrição da Gleba, livro, folhas e respectiva Serventia;
- V - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais, com a descrição individualizada (texto unitário) de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas, área total, medidas, perímetro, configuração geométrica, confrontações (Rua, lote, número);
- VII - Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município obedecendo os percentuais previstos em lei;
- VIII - Quadro estatístico de áreas indicando: área total do imóvel a ser loteado, área total do arruamento, área total dos lotes e quadras, área total das áreas públicas;
- IX - Descrição do loteamento/desmembramento contendo suas características, condições urbanísticas e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações e descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
- X - Cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e equipamentos comunitários existentes;
- XI - Fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- XII - Condições urbanísticas do loteamento/desmembramento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.

Projeto aprovado pelo Município, dentro de 180 (Cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação (art. 12, §1º, da Lei n.º 6.766/79), assinado pelo profissional responsável pela sua elaboração e pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), com firmas reconhecidas. Nos casos em que não houver a descrição georreferenciada da Gleba na matrícula/transcrição, deverá constar no projeto os confrontantes do terreno devidamente identificados (Logradouro, número, quadra e Bairro), ou anexar ao projeto a certidão atual dos confrontantes, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMFAZ).

OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 566, do Provimento n.º 16/2022 da CGJ/MA, independe de loteamento/desmembramento o fracionamento de terreno segundo dimensões fixadas na legislação municipal. Em não havendo norma municipal disciplinando a matéria, o fracionamento não abrangerá área superior a uma quadra urbana, observada, sempre, a prévia aprovação municipal, por se tratar de parcelamento do solo.

ATO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO (DECRETO/ALVARÁ), dentro do prazo de validade de 180 dias, devendo ser observado os seguintes requisitos:

Loteamento com infraestrutura pronta: Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal.

Loteamento com infraestrutura a ser implantada: Cópia do ato de aprovação do loteamento e cronograma detalhado, descrevendo as etapas para realização 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 (artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/79) devendo existir a concordância da Municipalidade.

O cronograma de execução das obras deverá ser acompanhado do competente instrumento de garantia, que deverá indicar os prazos para conclusão de cada uma das etapas.

Licenças ambientais, conforme art. 565, do Provimento n.º 16/2022 da CGJ/MA.

Aprovação do Estado, em caso de confrontação com Rodovia Estadual e/ou se a Gleba fizer divisa de um Município e outro, bem como os casos constantes do art. 13, da Lei n.º 6.766/1979.

Anuência da Superintendência do Patrimônio da União no Maranhão (SPU/MA), quando terreno de marinha (neste caso, deverá o memorial e planta serem georreferenciados, com indicação das coordenadas UTM).

Planilha orçamentária das obras de infraestrutura, assinada pelo responsável técnico e pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), com firmas reconhecidas.

Cronograma físico-financeiro, assinada pelo responsável técnico e pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), com firmas reconhecidas.

Croqui para a publicação do edital do loteamento/desmembramento, que, em caso de Gleba localizada na capital, se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região, conforme art. 19, parágrafo 3º, da Lei n.º 6.766/1979.

Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgoto.

Provas de responsabilidade técnica devidamente quitadas, referentes:

1) Memorial Descritivo; 2) Projeto arquitetônico; 3) Planilha orçamentária das obras de infraestrutura; 4) Cronograma físico-financeiro; 5) Execução da obra, se estiver em andamento.

Exemplar dos compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão, que poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, em 3 (Três) vias ou extraídas em 3 (Três) traslados, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI, do art. 18, da Lei n.º 6.766/1979 e conterão, pelo menos, as indicações previstas no art. 26 e seguintes da referida Lei.

CERTIDÕES DO IMÓVEL:

1) Certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição e certidão de situação jurídica da Gleba, observado o prazo de 30 (Trinta) dias de validade (se a matrícula/transcrição for oriunda do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição);

2) Certidão de Ações Reais, pelo período de 10 (Dez) anos, emitida pelo 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição;

3) Certidão Vintenária, acompanhada das certidões de inteiro teor dos respectivos registros, caso não tenha constado a descrição destes registros na referida Certidão Vintenária, emitida pelo 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição;

4) Certidão de inexistência de registro de outro loteamento/desmembramento sob a mesma denominação, emitida

pelo 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição;

5) Certidão de Débitos de Tributos Municipais, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA (SEMPAZ);

6) Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela SEMPAZ, contendo necessariamente a identificação completa da Gleba (Logradouro, número, quadra e Bairro).

CERTIDÕES DE AÇÕES JUDICIAIS, DÉBITOS FISCAIS E PROTESTOS, EM NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S) ATUAIS E ANTERIORES NO PERÍODO DE 10 (DEZ) ANOS, EMITIDAS DO LOCAL DO IMÓVEL E DA SEDE/DOMICÍLIO:

1) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal;

2) Certidão de Débitos de Tributos Estaduais (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários), emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado (SEPAZ);

3) Certidão da Dívida Ativa do Estado (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários), emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado (SEPAZ);

4) Certidão de Débitos de Tributos Municipais (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários), emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda (SEMPAZ);

5) Certidão de Protesto de Títulos dos últimos 10 (Dez) anos, de todos os Tabelionatos de Protesto do local do imóvel e da sede/domicílio do(s) proprietário(s);

6) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

7) Certidão de Distribuição Eletrônica de Ações Trabalhistas - 1ª instância (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários);

8) Certidão de Distribuição da Justiça Federal - 1ª instância (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários), de Ações Cíveis e de Ações Criminais (Penais), pelo período de 10 (Dez) anos;

9) Certidão de Distribuição da Justiça Estadual - 1ª instância (do local do imóvel e da sede/domicílio dos proprietários), de Ações Cíveis; Criminais (Penais); Comércio; Fazenda Pública; Falências e Concordatas, Recuperação Judicial ou Extrajudicial ou Insolvência Civil, pelo período de 10 (Dez) anos.

EM CASO DE PESSOA JURÍDICA: CERTIDÕES DE AÇÕES JUDICIAIS EM NOME DOS SÓCIOS ADMINISTRADORES, EMITIDAS DO LOCAL DO IMÓVEL, DA SEDE DA EMPRESA E DO DOMICÍLIO DO SÓCIO:

1) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

2) Certidão de Distribuição Eletrônica de Ações Trabalhistas - 1ª instância (do local do imóvel, da sede da empresa e do domicílio do sócio);

3) Certidão de Distribuição da Justiça Estadual - 1ª instância (do local do imóvel, da sede da empresa e do domicílio do sócio), de Ações Cíveis e de Ações Criminais (Penais), pelo período de 10 (Dez) anos;

4) Certidão de Distribuição da Justiça Federal - 1ª instância (do local do imóvel, da sede da empresa e do domicílio do sócio), de Ações Cíveis e de Ações Criminais (Penais), pelo período de 10 (Dez) anos.

EM CASO DE CERTIDÃO POSITIVA DE AÇÕES E/OU DÉBITOS:

1) Apresentar certidão complementar, esclarecedora do desfecho e estado atual das ações judiciais e/ou débitos fiscais existentes, ou impressão do andamento do processo digital, desde que demonstre de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica (valor da causa/débito);

2) Apresentar Declaração sob responsabilidade civil, penal e administrativa, assinada, com firma reconhecida, pelo(s) proprietário(s)/representante(s) legal(ais), afirmando que as ações e/ou débitos existentes não comprometem o loteamento/desmembramento em questão e não prejudicarão os adquirentes, tendo em vista haver capital para quitação;

3) Em caso de pessoa jurídica: Apresentar último Balanço Patrimonial assinado, com firma reconhecida, por contador, ou, em se tratando de pessoa jurídica de capital aberto, apresentar Formulário de Referência previsto na Instrução CVM n.º 480/2009, conforme art. 617, Provimento n.º 16/2022 – Código de Normas da CGJ/MA.

OBSERVAÇÃO: Em caso de ação referente à crime contra o patrimônio e contra a administração, esta impedirá o registro do loteamento/desmembramento, conforme art. 18, parágrafo 2º c/c art. 50, da Lei n.º 6.766/1979.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1) É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, conforme art. 37, da Lei n.º 6.766/1979.

2) Verificar os casos específicos elencados no art. 579, do Provimento n.º 16/2022, da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão.

- 3) Os documentos não são definitivos, servindo como orientação dos documentos geralmente necessários para o serviço pretendido.
- 4) Todos os documentos devem ser apresentados em FOTOCÓPIAS AUTENTICADAS OU VIAS ORIGINAIS **(QUE PERMANECERÃO ARQUIVADOS NA SERVENTIA)**, havendo necessidade de complementação será emitida nota de exigência expondo os motivos e as pendências a serem cumpridas.
- 5) Os títulos previstos no art. 221, da Lei n.º 6.015/73, devem ser apresentados **SEMPRE NO ORIGINAL**, a exemplo de Escrituras Públicas, Contratos Particulares, Cédulas, dentre outros).