**REGISTRO DE LOTEAMENTO URBANO**

**DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO URBANO**

**(de acordo com o artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79)**

**Aprovado o projeto** de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá **submetê-lo** ao registro imobiliário dentro de **180 (cento e oitenta) dias**, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos, **organizados e obrigatoriamente na seguinte ordem**:

**Documentos em nome do loteador:**

1 – Requerimento do loteador, devidamente formalizado, solicitando o registro do loteamento. Deverá ser assinado pelo(s) proprietário(s) ou pelo seu representante legal com firma reconhecida.

* 1. se o loteador for pessoa física, incluir a qualificação e anuência do cônjuge, se casado;
  2. se for pessoa jurídica, apresentar certidão da Junta Comercial acompanhada da última alteração contratual, cuja validade, para fins de registro, é de 30 dias.
  3. se assinado pelo procurador legal, anexar documentos em originais que comprovem a representação.

**2 –** Certidão dos cartórios de **Protestos de títulos**, em nome do loteador e daqueles que foram proprietários do imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, contados a partir da data do pedido de loteamento.

Deve ser solicitada pessoalmente no Cartório de Protestos de Títulos de Alfenas .

Deverá ser extraída no domicílio ou sede do loteador e na jurisdição ou circunscrição onde se localizar o imóvel loteado.

**3 –** Certidão **negativa** de **ações penais** com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública em nome do loteador e daqueles que foram proprietários do imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

Deve ser solicitada no Fórum da Comarca de Alfenas, e se o interessado domiciliar em outro município, também se faz necessária a certidão do respectivo local.

**4 –** Certidão de **ações pessoais** relativas ao loteador e daqueles que foram proprietários do imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

Deve ser solicitada pessoalmente no Fórum da Comarca de Alfenas, e se o interessado domiciliar em outro município, também se faz necessária a certidão do respectivo local.

**5 –** Certidão de **ações penais** contra o loteador e daqueles que foram proprietários do imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, contados a partir da data do pedido de loteamento.

Deve ser solicitada pessoalmente no Fórum da Comarca de Alfenas, e se o loteador domiciliar em outro município, também se faz necessária a certidão do respectivo local.

Documentos referentes ao imóvel:

6 – T**ítulo de propriedade** do imóvel **OU** **certidão da matrícula**, com validade de 30 dias.

Título de propriedade é o documento que comprova a aquisição do imóvel, por exemplo: Documento da Venda e Compra; da Permuta; da Doação, etc.

Certidão da matrícula também comprova a aquisição do imóvel e pode ser solicitada pessoalmente no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas ou no site do www.crimg.com.br

**7** – **Histórico dos títulos de propriedade do imóvel (com firma reconhecida)**, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes.

O histórico do imóvel deverá conter a narrativa que descreva as transmissões do imóvel nos últimos 20 anos, permite-se o relato através de texto livre desenvolvido pelo atual proprietário.

Exemplos de comprovantes são: certidão vintenária (solicitada pessoalmente no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas ou no site www.crimg.com.br

**8 -** Certidões **negativas** de **tributos** federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel.

Essas certidões serão obtidas pessoalmente junto às Receitas Federais, Estaduais e Municipais.

**9 –** Certidão **negativa** de **ações reais** referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) ano, contados a partir da data do pedido de loteamento.

Deve ser solicitada pessoalmente no Cartório de Registro de Imóveis ou no site www.crimg.com.br/

**10 –** Certidão de **ônus reais** relativos ao imóvel.

Deve ser solicitada pessoalmente no Cartório de Registro de Imóveis ou no site www.crimg.com.br

**11 –** Ato de **aprovação do loteamento** pela Prefeitura Municipal (original ou cópia autenticada), cuja validade, para fins de registro, é de 180 dias.

Deve ser solicitado pessoalmente na Prefeitura de Alfenas - MG, contendo, no mínimo:

* 1. **Planta** do loteamento com firmas reconhecidas do loteador e do responsável técnico.
  2. **Memorial descritivo**, com firmas reconhecidas do loteador e do responsável técnico, e deverá conter todos os elementos de identificação sendo: os característicos, as confrontações e a localização do imóvel, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, e seu respectivo perímetro. (art. 225 da Lei 6.015/73). Vide Anexo B.
  3. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, quitada, referente aos serviços profissionais executados.

**Obs.: Apresentar o memorial e a planta impressos e em um arquivo virtual compatível com o Word.**

**12** **–** COMPROVANTE do termo de verificação pela Prefeitura Municipal de Alfenas, 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, no qual conste prazo de execução das obras, não superior a 4 anos (quatro anos), assinado pelo loteador e pelo representante do município.

Deve ser solicitada pessoalmente na Prefeitura de Alfenas

**13** **–** Instrumento de garantia para a execução das obras.

Por exemplo: Escritura Pública de Hipoteca; Alienação Fiduciária, etc.

**14** **–** Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, OU de cessão OU de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente:

*a - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;*

*b - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;*

*c - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;*

*d - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;*

*e - 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;*

*f - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;*

*g - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.*

Obs.:

* Verificar vencimento das certidões.
* 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.
* ***Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, além da loteadora, também aos respectivos representantes legais. Vide itens 3 e 5.***
* Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis de Alfenas – MG, encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação. (art. 19 da Lei 6.766/79)

**REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO**

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ALFENAS - MG

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Qualificação completa do requerente, se pessoa jurídica, além da qualificação da empresa, nome e qualificação do representante legal, anexando ao requerimento comprovante da representação), vem respeitosamente à presença de Vossa Senhoria a fim de requerer se digne determinar a ***PRENOTAÇÃO*** dos documentos e o conseqüente registro do LOTEAMENTO denominado “**XX”**, de sua propriedade, objeto da matrícula de nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, deste oficial de Registro de Imóveis, que se encontra devidamente aprovado na Prefeitura Municipal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, conforme Decreto Municipal nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_, juntando para tanto a documentação exigida no artigo 18, da Lei Federal de nº 6.766/79.

Termos em que, pede deferimento.

Alfenas , \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

**(Assinar e reconhecer firma)**