



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

PARCELAMENTO DE SOLO

Lei nº 6.766/1979

Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (§ 1º do art. 2º).

Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (§ 2º do art. 2º).

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

(art. 18 da Lei nº 6.766/1979, art. 713 e seguintes do CN-CGJ/SC e respectivas legislações municipal e estadual)

(1) Apresentar requerimento com o pedido expresso de registro de parcelamento do solo na matrícula do imóvel a ser parcelado, o qual deverá conter:

(1.1) o número da matrícula do imóvel;

(1.2) o nome do loteamento, se for o caso;

(1.3) o local e a data em que foi firmado o documento;

(1.4) a qualificação completa do proprietário e de seu representante legal, da seguinte forma (art. 476 do CN-CGJ/SC, art. 176, III, 2, “a” e “b”, da Lei nº 6.015/1973 e art. 2º do Provimento nº 61/2017 do CNJ):

(1.4.1) se o proprietário for pessoa física deverá constar: a) nome completo, estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência), endereço eletrônico e declaração de existência de união estável;

(1.4.2) se o proprietário for casado(a) deverá constar também: a) nome completo do cônjuge, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência) e endereço eletrônico; b) o regime de bens adotado no casamento e a data do respectivo registro; c) caso o casal tenha se habilitado para o casamento depois do dia 26 de dezembro de 1977, na vigência da Lei nº 6.515/1977, e escolhido o regime da comunhão universal de bens, ou da participação final nos aquestos, ou da separação convencional de bens, será necessário constar no contrato o número do registro do pacto antenupcial e em qual Ofício de Registro de Imóveis está registrado (poderá também ser apresentada a certidão atualizada do registro do pacto emitida pelo Registro de Imóveis competente). O pacto antenupcial também será necessário se o regime de bens adotado for o da comunhão parcial de bens, cujo casamento tenha ocorrido antes do dia 26/12/1977;

(1.4.3) se o proprietário do terreno viver em união estável deverá constar: a) nome completo do companheiro, estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência) e endereço eletrônico; b) informar se há contrato escrito ou escritura pública de união estável, sendo que, neste caso, deverá ser informado o regime de bens escolhido para vigorar entre os companheiros, se houver, e a data do início da união estável; c) se houver escritura pública de união estável, deverá ser apresentada uma certidão atualizada da referida escritura, para fins de averbação na matrícula do imóvel (art.685, VIII, do CN-CGJ/SC), observando-se que, se o início da união estável se deu em data anterior à aquisição do imóvel pelo proprietário, o companheiro deverá ser qualificado igualmente como proprietário(a), exceto se o regime de bens que vigorar entre eles for o da separação de bens, sendo dispensadas, neste caso, a sua qualificação e anuência;

(1.4.4) se o proprietário for pessoa jurídica, deverá constar: o nome empresarial completo, a natureza jurídica, o número do CNPJ e a sua sede com endereço completo. Além disso, deverá constar o nome completo do(s) representante(s) legal(is), estado civil, profissão, nacionalidade, data de nascimento, documento de identificação com órgão emissor, número de CPF, endereço completo (domicílio e residência) e endereço eletrônico.

(1.4.5) se o proprietário for representado por procuração: deverá ser apresentada a procuração pública por



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

traslado, certidão ou cópia autenticada e, quando se tratar de documento particular, o original com firma reconhecida, do qual será feita uma cópia e devolvida a que foi apresentada, sendo que, em qualquer dos casos, o instrumento deverá conter a qualificação completa do outorgante e do outorgado, na forma do item 1.4 deste *checklist*. É dispensável o reconhecimento de firma na procuração outorgada ao advogado para a prática de atos no âmbito das serventias extrajudiciais (art. 489 do CN-CGJ/SC);

(1.5) a assinatura do proprietário ou de seu representante legal, ambos devidamente identificados, ressalvando-se que, caso o interessado assine pessoalmente o requerimento na serventia, apresentando um documento de identificação, não haverá necessidade de reconhecimento da assinatura (art. 616, § 1º do CN-CGJ/SC). Por outro lado, se o requerimento for apresentado por terceiro, deverá conter o reconhecimento da firma do respectivo subscritor, ainda que o terceiro/portador apresente a via original de documento do requerente (art. 616, § 3º do CN-CGJ/SC).

(2) Se o proprietário for pessoa jurídica, será necessário apresentar a via original ou cópia autenticada do documento hábil a atestar os poderes do seu representante legal, podendo ser, dependendo da natureza jurídica de cada empresa: a) certidão simplificada da Junta Comercial competente (prazo máximo de emissão de 90 dias a contar do protocolo do título) e a última alteração contratual da empresa com prova de representação; b) estatuto social vigente e ata de assembleia que empossou os diretores que assinam o contrato; c) certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas atualizada; d) outros documentos, conforme a natureza jurídica de cada pessoa jurídica (art. 483 do CN-CGJ/SC).

(3) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel assinado pelo proprietário ou seu representante legal, abrangendo os últimos 20 (vinte anos), **acompanhado das respectivas certidões dos registros** (certidão de inteiro teor das matrículas e/ou transcrições anteriores e da matrícula do imóvel objeto do parcelamento até o limite de 20 anos), nos termos do art. 18, II, da Lei nº 6.766/1979.

(4) Apresentar as seguintes certidões (art. 18, III e IV, da Lei nº 6.766/1979 e art. 729 do CN-CGJ/SC):

(4.1) relativas ao terreno a ser parcelado:

(I) Certidão Negativa de Débitos Municipal, na qual deverá conter dados que permitam a identificação do imóvel (Prefeitura Municipal da localidade em que se encontra situado o terreno);

(II) Certidão de ônus reais e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto da incorporação, as quais deverão ser requeridas neste Registro de Imóveis, podendo ser solicitadas concomitantemente ao protocolo do título de parcelamento do solo;

(4.2) em nome do(s) proprietário(s) do imóvel:

(I) *Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União*, que poderá ser emitida eletronicamente através do *site* da Receita Federal do Brasil;

(II) Certidão Negativa de Débitos Estadual, que poderá ser emitida eletronicamente através do *site* da Secretaria da Fazenda do Estado de Santa Catarina;

(III) Certidão de “Protesto de Títulos”, com abrangência de 10 anos, que deverão ser requeridas nos seguintes locais:

(a) Ofícios de Protesto ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;

(b) Ofício de Protesto da comarca de Biguaçu/SC.

(IV) Certidão de ações “Cíveis”, “Criminais” e de “Falência, Concordata e Recuperação Judicial” (âmbito estadual), com abrangência de 10 anos, as quais deverão se referir às seguintes varas e locais:

(a) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;

(b) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca de Biguaçu/SC.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

(V) Certidão de ações “Cíveis” e “Criminais” (âmbito federal), com abrangência de 10 anos, as quais deverão se referir às seguintes varas e locais:

- (a) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;
- (b) varas cíveis e criminais ou respectivos distribuidores da comarca em que se encontra localizado o imóvel, sendo que a Subseção de Florianópolis abrange o Município de Biguaçu/SC.

(VI) Certidão de ações “Trabalhistas” relativa aos processos físicos e eletrônicos, em âmbito estadual e nacional, com abrangência de 10 anos, sendo que as regionais deverão se referir às seguintes varas e locais:

- (a) varas trabalhistas ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do proprietário;
- (b) varas trabalhistas ou respectivos distribuidores da comarca em que se encontra localizado o imóvel, sendo que as varas localizadas em São José/SC abrangem o Município de Biguaçu/SC.

(4.3) em nome de todos os titulares de direitos reais (antigos proprietários e/ou atuais e antigos credores) sobre o imóvel no período de 10 anos:

(I) Certidão de “Protesto de Títulos”, com abrangência de 10 anos, que deverão ser requeridas nos seguintes locais:

- (a) Ofícios de Protesto ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do(s) titular(es);
- (b) Ofício de Protesto da comarca de Biguaçu/SC.

(II) Certidão de ações “Criminais” (âmbito estadual e federal), com abrangência de 10 anos, as quais deverão se referir às seguintes varas e locais:

- (a) varas criminais ou respectivos distribuidores da comarca da residência ou sede do(s) titular(es);
- (b) varas criminais ou respectivos distribuidores da comarca de Biguaçu/SC.

(4.4) Observações relativas às certidões:

(4.4.1) As certidões devem ter sido expedidas há menos de 90 (noventa) dias do protocolo do título (parágrafo primeiro do art. 729 do CN-CGJ/SC);

(4.4.2) Se o proprietário ou algum do(s) titular(es) for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do seu representante legal (administrador ou diretores). Se a empresa for constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas (art. 729, § 2º, do CN-CGJ/SC);

(4.4.3) As certidões de feitos ajuizados estaduais poderão ser emitidas eletronicamente, se disponíveis nesse formato, sendo que no Estado de Santa Catarina são passíveis de emissão pelo *site* do Tribunal de Justiça, ressalvando-se que deverão ser extraídas de ambos os sistemas existentes atualmente – SAJ e EPROC.

(4.4.4) As certidões de feitos ajuizados federais poderão ser emitidas eletronicamente, se disponíveis nesse formato, sendo que no Estado de Santa Catarina são passíveis de emissão pelo *site* do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

(4.4.5) as certidões trabalhistas poderão ser emitidas eletronicamente, se disponíveis nesse formato, sendo que no Estado de Santa Catarina são passíveis de emissão pelo *site* do Tribunal Regional do trabalho da 12ª Região, sendo regional a Certidão Negativa de Ações Trabalhistas (CEAT) e nacional a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST/CNDT).

(4.4.6) Para as finalidades previstas no artigo 18, § 2º, da Lei n. 6.766/1979, 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, na qual deverá constar o valor da causa. Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tenha qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento, podendo ser juntado, nesse caso, documento extraído do processo, passível de confirmação, que seja capaz



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

de demonstrar tal situação, na qual, igualmente, deverá constar o valor da causa (art. 730 do CN-CGJ/SC);

(4.4.7) A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto às relativas 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 (art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/1979);

(4.4.8) Se o imóvel urbano a ser parcelado era, há menos de 5 (cinco) anos, considerado rural, será exigida a certidão negativa de débitos expedida pelo órgão competente (art. 731 do CN-CGJ/SC).

(5) Memorial descritivo do parcelamento do solo, nos termos do art. 9º, § 2º, da Lei nº 6.766/1979, datado e assinado pelo proprietário e responsável técnico pela sua elaboração, cujas assinaturas deverão estar identificadas (nome completo e CPF), no qual deverá constar:

(a) a identificação do proprietário (nome completo e qualificação, inclusive do seu representante, se for o caso, na forma disposta no item 1.4 deste checklist);

(b) o nome do loteamento, se for o caso;

(c) a descrição do terreno objeto do parcelamento, com as devidas atualizações de confrontantes, se for o caso;

(d) a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento, se for o caso (áreas verdes, ruas, áreas institucionais, etc.);

(e) a identificação das quadras e respectivos lotes;

(f) a área e descrição dos lotes, áreas verdes, de preservação permanente, áreas institucionais, arruamento, etc.;

(g) as restrições urbanísticas incidentes, se houver;

(h) as limitações (áreas não edificáveis, por exemplo) incidentes sobre os lotes e respectivas descrições, se houver;

(i) outras informações pertinentes relacionadas ao empreendimento.

(5.1) Caso o profissional responsável pela elaboração do memorial descritivo seja distinto daquele que elaborou o projeto urbanístico do parcelamento, considerando que o documento contém informações eminentemente técnicas, deverá ser apresentada a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), que deve(m) ser acompanhada(s) do comprovante de quitação do valor devido (art. 618 do CN-CGJ/SC).

(6) Projeto urbanístico do parcelamento do solo devidamente aprovado pelas autoridades competentes, cuja aprovação, na data do protocolo do título, deverá estar dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, nos termos do art. 9º, § 1º, art. 10 e art. 18 da Lei nº 6.766/1979, assinado pelo proprietário e responsável técnico, o qual deverá conter:

(a) a identificação do proprietário e do responsável técnico (nome completo e CPF, inclusive do seu representante, se for o caso);

(b) o nome do loteamento, se for o caso;

(c) a descrição do terreno objeto do parcelamento, com as devidas atualizações de confrontantes, se for o caso;

(d) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, inclusive das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do parcelamento, se for o caso (áreas verdes, ruas, áreas institucionais, etc.);

(e) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

(f) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

- (g) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- (h) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- (i) a área, confrontações e descrição perimétrica dos lotes, das áreas verdes, de preservação permanente, institucionais, do arruamento, etc.;
- (j) as limitações (áreas não edificáveis, por exemplo) incidentes sobre os lotes e respectivas descrições, se houver.

(6.1) Apresentar a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) relativa ao projeto, que deve(m) ser acompanhada(s) do comprovante de quitação do valor devido (art. 618 do CN-CGJ/SC);

(6.2) De acordo com a Resolução nº 01/2015 do IBGE, os trabalhos técnicos apresentados deverão conter todas as coordenadas descritas com base no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS), em sua realização 2000;

(6.3) Nos termos do Ofício Circular 90/2006 da CGJ/SC c/c o art. 4º, inciso III, da Lei 6.766/1979, “quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer extrema com rodovias estaduais é obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, devendo o requerente obter a anuência do órgão responsável (SIE – Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade).

(7) Certidão do ato de aprovação do parcelamento de solo e, se for o caso, do comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal 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**, de acordo com o art. 18, V, da Lei 6.766/1979;

(7.1) As *garantias mais usuais para assegurar a execução e entrega das obras são*: (1) hipoteca, cujos requisitos para sua constituição encontram-se previstos no art. 1.424 do Código Civil, sendo que, nesse caso, será obrigatória a instrumentalização em escritura pública, nos termos do art. 108 do mesmo ordenamento jurídico; e (2) alienação fiduciária, com os requisitos constantes no art. 24 da Lei nº 4.591/1997, que poderá ser formalizada por instrumento particular, nos termos do art. 38 da referida lei;

(7.2) Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras, além do registro da garantia real (hipoteca ou alienação fiduciária) que será feito na matrícula originária do loteamento e na matrícula dos lotes correspondentes (art. 237-A da Lei nº 6.015/1973), será averbada, também, na matrícula originária, as informações constantes no cronograma de entrega das obras (prazo de entrega), cuja averbação será transportada para todas as matrículas derivadas da originária, uma vez que, decorridos os prazos estipulados no cronograma aprovado pela Municipalidade, sem que o loteador tenha apresentado termo de verificação de execução das obras, *o oficial, ao praticar atos na matrícula, é obrigado a comunicar a omissão ao Município e ao Ministério Público* (art. 732 do CN-CGJ/SC);

(7.3) Caso o prazo de execução das obras se inicie a partir da data de emissão do alvará de implantação do empreendimento, tal documento deverá igualmente ser apresentado a registro;

(7.4) A aprovação, na data do protocolo do título, deverá estar dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade (art. 18 da Lei nº 6.766/1979).

(8) Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, de acordo com o art. 18, VI, da Lei nº 6.766/1979, que deve ser iniciado por quadro-resumo, do qual constará obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 e 26-A da Lei 6.766/79, quais sejam:

(I) nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

(II) denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

(III) descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

(IV) preço total a ser pago pelo imóvel, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas, 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% do débito, observando-se que o Código de Defesa do Consumidor limita a cláusula penal ao percentual de 2% (art. 52, § 1º), e só é exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

(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) indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

(VIII) declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente;

(IX) o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

(X) os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

(XI) 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 negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

(XII) 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;

(XIII) o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;

(XIV) informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

(XV) o número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

(XVI) 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.

(8.1) O oficial verificará a legalidade de todas as cláusulas do contrato padrão, a fim de evitar que contenham estipulações contrárias aos dispositivos contidos na Lei n. 6.766/1979 (art. 733 do CN-CGJ/SC);

(8.2) Pretendendo o loteador aplicar restrições urbanísticas no parcelamento do solo, deverá apresentá-las ao Município, que, por sua vez, deverá fazer a conferência das restrições, a fim de verificar se estas obrigações são mais restritivas do que consta o Plano Diretor, vinculando a sua validade por prazo determinado ou indeterminado, dependendo das características do empreendimento (art. 18, I, da Lei 17.492/2018, do Estado de Santa Catarina);

(8.3) Temos modelo disponível no *site* www.ribigua.com.br (utilidades, modelos diversos), ressalvando-se que é apenas um modelo e que, se for utilizado, deverá ser adequado ao caso em concreto (todos os campos com destaque em amarelo deverão ser preenchidos e/ou alterados).

(9) Apresentar o licenciamento ambiental válido emitido pelo órgão ambiental competente, cujo documento deverá conter dados que permitam a identificação do empreendimento (nome do loteamento, nome do proprietário, área, matrícula, logradouro, número, etc.), nos termos do art. 8º e anexo VI, itens 71.11.00 e 71.21.10, da Resolução Consema nº 98/2017 c/c art. 19 da Lei nº 17.492/2018, do Estado de Santa Catarina.

(9.1) O licenciamento ambiental será exigido para as atividades potencialmente poluidoras, definidas pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (CONSEMA), observado o porte e o potencial poluidor (art. 19, § 3º, da Lei nº 17.492/2018, do Estado de Santa Catarina);

(9.2) Para as atividades não indicadas no Anexo VI da resolução, e que se requeira uma manifestação de que



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Oficial Titular: Maurício Passaia

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-130

Tel.: (48) 3285-8656 – Site: www.ribigua.com.br – WhatsApp: (48) 98809-2750

não estão sujeitas a licenciamento, o órgão ambiental licenciador poderá emitir documento intitulado “Declaração de Atividade Não Constante”, o qual deverá ser apresentado a registro (art. 15 da Resolução Consema nº 98/2017);

(9.3) As atividades indicadas no Anexo VI da resolução que estejam abaixo dos limites fixados para fim de licenciamento ambiental, desde que sejam atividades não licenciadas pelos municípios, poderão ser objeto de cadastramento junto ao órgão ambiental licenciador, em modelo simplificado e por meio de formulário próprio, devendo ser emitido documento intitulado “Certidão de Conformidade Ambiental”, o qual deverá ser apresentado a registro (art. 14 da Resolução Consema nº 98/2017).

(10) Caso o terreno tenha sido objeto de permuta e o preço a ser pago deva ser quitado mediante a transferência de percentual de terreno equivalente a lotes, faz-se necessário observar se a descrição (áreas) e identificação (nomenclatura) dos lotes condizem com aqueles constantes na matrícula ou na escritura apresentada. Caso contrário, deverá ser apresentada escritura pública de retificação à permuta realizada ou declaração datada e assinada pelos credores da obrigação, os quais deverão estar qualificados de acordo com o item 1.4 deste *checklist*, devendo constar no documento a anuência expressa ao loteamento pretendido, bem como a atual descrição dos lotes permutados.

(10.1) caso as partes optem pela apresentação de declaração, no tocante ao reconhecimento das assinaturas, será necessário observar os requisitos contidos no item 1.5 deste checklist.

(11) Croquis de localização do imóvel parcelado em escala reduzida para fim de publicação de editais, constando o desenho do imóvel com a localização clara, ponto de referência e indicação quanto ao norte magnético, o qual será publicado de acordo com o art. 19-A da Lei nº 17.492/2018 do Estado de Santa Catarina.

OBSERVAÇÕES DIVERSAS

(I) O Oficial de Registro de Imóveis, observados os requisitos legais para o registro imobiliário, fará a publicação dos editais do pedido de registro, nos termos do art. 19 da Lei federal nº 6766/1979, encaminhando os autos com vista ao Ministério Público para manifestação no prazo preclusivo de 30 (trinta) dias. Havendo pedido de diligências por parte do Ministério Público, o oficial de Registro de Imóveis intimará o requerente para que sobre ela se manifeste no prazo de até 30 (trinta) dias, findo o qual os autos serão encaminhados com vista ao Ministério Público para manifestação no prazo preclusivo de 15 (quinze) dias. Ocorrendo impugnação de terceiros, o Oficial de Registro de Imóveis intimará o requerente e o Município para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. No caso de impugnação, havendo manifestação de uma das partes, encaminha-se o processo ao Juiz competente para decisão ou instrução (art. 19-A, §§ 1º a 3º, da Lei nº 17.492/2018, do Estado de Santa Catarina);

(II) O registro de escritura de doação de rua, espaço livre e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário-doador de proceder, no futuro, a registro especial, obedecidas às formalidades legais (art. 741 do CN-CGJ/SC);

(III) O loteamento ou desmembramento requerido por entidade político-administrativa está sujeito ao processo do registro especial, com dispensa dos documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do artigo 18 da Lei n. 6.766/1979 (art. 721 do CN-CGJ/SC).