

1. Desdobro/Subdivisão/Desmembramento (Av)

(Não sujeitas ao registro especial do Art. 18 da Lei nº 6.766/79 – Art. 528[*] e Art. 571 do Código de Normas).

Revisão nº 1 – de 29/09/2020; Revisão nº 2 – de 15/10/2020; Revisão nº 3 – de 21/07/2021; Revisão nº 4 – de 20/06/2022 (adequação a Resolução Sedest nº 30/2022). Revisão nº 5 – de 11/10/2022 (adequação Resolução SEDEST nº 50/2022)

- Requerimento assinado por todos os proprietários com firma reconhecida. (Qualificação completa do requerente: nome completo, nacionalidade, profissão, datas de nascimento e de casamento, número do RG, órgão expedidor do RG, número do CPF, endereço completo, regime de bens, nº do registro do pacto antenupcial se for o caso). (Modelo de requerimento poderá ser retirado na Serventia);
- Certidão de aprovação da Prefeitura Municipal – Projeto de desdobro/subdivisão devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal acompanhado de declaração do Município de que se trata de terreno integralmente urbanizado;
- Projeto assinado pelo profissional técnico e pelo proprietário (com firmas reconhecidas).
- Memorial descritivo firmado pelo profissional técnico (com firma reconhecida).
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA/SC; ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CAU/SC, acompanhada do comprovante de pagamento, devendo constar o número da matrícula do imóvel.
- Anuênciaria de eventuais credores e detentores de direitos reais, em original, com firmas reconhecidas;

- Licenciamento Ambiental conforme modalidade prevista na Resolução SEDEST nº 50/2022:

MODALIDADE DE LICENCIAMENTO	CRITÉRIOS PARA A MODALIDADE	TIPO DE EMPREENDIMENTO OU ATIVIDADE
Declaração de Inexigibilidade de Licença Ambiental - DILA	<p>Empreendimentos ou atividades que atendam os seguintes critérios:</p> <p>a) Ampliações limitadas a no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da área construída original.</p> <p>b) Estejam localizados em áreas urbanas, conforme Estabelecido nos Planos Diretores Municipais ou Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano.</p> <p>c) Dotados de infraestrutura básica e serviços públicos no seu entorno.</p> <p>d) Não possuam vegetação nativa;</p> <p>e) Não possuam corpos hídricos e/ou nascentes;</p> <p>f) Não haja necessidade de supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou corte isolado) e;</p> <p>g) Não estejam inseridos em:</p> <ul style="list-style-type: none">- região do Aquífero Karst,- áreas de preservação permanente,- áreas de proteção ambiental - APA's ou- locais não suscetíveis à ocupação, conforme definido na legislação, dentre outros: terrenos com solos hidromórficos e terrenos sujeitos a inundação;- mananciais de abastecimento público, exceto os imóveis localizados na Região Metropolitana de Curitiba, conforme Decreto Estadual nº 10.499/2022.	<ul style="list-style-type: none">- Reforma ou ampliação de edificações para fins habitacionais;- Reforma ou ampliação de áreas de lazer, práticas esportivas e de utilidade pública, tais como: escolas, quadras de esportes, praças, campos de futebol, centros de eventos, igrejas, templos religiosos, creches, centros de inclusão digital, dentre outras.- Desmembramento de imóvel em área urbana consolidada até o limite de 01 (hum) hectare de área total a ser desmembrada, desde que não haja qualquer interferência na área como a construção ou demolição de edificações.

Licença por Adesão e Compromisso - LAC	<p>Empreendimentos ou atividades que atendam os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Estejam de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Planos Diretores Municipais ou Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano; b) Sejam implantados em terreno consolidado no perímetro urbano, dotado de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno, contendo no mínimo: logradouro público, rede de luz, rede de água e coleta de lixo; c) Não haja necessidade de supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou isolado); d) Não exista área de preservação permanente ou local não suscetível à ocupação, conforme definido na legislação, dentre outros: terrenos com solos hidromórficos e terrenos sujeitos a inundação; e) Não estejam inseridos em Área de Proteção Ambiental - APA e área de manancial legalmente instituída; f) Não estejam inseridos na região do Aquífero Karst. 	<ul style="list-style-type: none"> - Condomínio residencial vertical ou horizontal de até 10 (dez) unidades habitacionais; - Construção de até 5 (cinco) barracões. Neste caso, a LAC aplica-se apenas para a construção do(s) barracão(ões), sem qualquer ocupação. Quando da definição da atividade que ocupará o imóvel deverá obrigatoriamente ser requerido o respectivo licenciamento ambiental.
Autorização Ambiental para Desmembramento	<p>Desmembramentos que não se enquadrem nos critérios estabelecidos para DILA e, desde que não haja qualquer interferência na área como:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou corte isolado); b) Construção ou demolição de edificações; c) Abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. 	Desmembramento de imóvel localizado em área urbana consolidada, dotado de infraestrutura básica e serviços públicos no seu entorno.
Licença Simplificada Ambiental - LAS	<p>Empreendimentos ou atividades que não se enquadram nas modalidades anteriores e atendam obrigatoriamente os seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Que o empreendimento apresente condições de ser atendido por rede coletora de esgoto da concessionária; b) Que não haja necessidade de supressão de vegetação nativa; c) Estejam de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Planos Diretores Municipais ou Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano e; d) Sejam implantados em terreno consolidado no perímetro urbano, dotado de infraestrutura e serviços públicos no seu entorno, contendo no mínimo: logradouro público, rede de luz, rede de água, rede de esgoto da concessionária e coleta de lixo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento de solo; - Implantação de empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais.
Licenciamento Trifásico - LP, LI e LO	Empreendimentos ou atividades que não se enquadram nas modalidades anteriores.	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento de solo; - Implantação de empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais.

Obs: Caso o desdobro/subdivisão/desmembramento se enquadre na hipótese do §17º, do Art.1º, da Resolução/SEMA nº 051 de 23/10/2009, **dispensa-se o licenciamento ambiental, desde que devidamente comprovada por certidão municipal específica:**

“§ 17 - Desmembramento de um lote urbano, quando comprovado que mesmo sendo parcelamento do solo trata-se de terreno consolidado no perímetro urbano e já dotado de infra-estrutura.”

- Comprovação de terem sido ouvidas as autoridades sanitárias, no que lhes disser respeito nos casos dos incisos XI, XII, c/c §3º, do Art. 571 do Código de Normas, Provimento nº 249/2013:

“XI - o desmembramento de terrenos situados em vias e arruamentos públicos oficiais, integralmente urbanizados, desde que aprovado pelo Município com declaração de se tratar de imóvel urbanizado e de dispensa da realização, pelo parcelador, de quaisquer melhoramentos públicos; e

XII - a subdivisão de terreno situado em zona urbanizada, mesmo que haja modificação no sistema viário oficial ou implique abertura de rua, desde que aprovada pelo Município e seja apresentado o projeto de subdivisão ao registro de imóveis acompanhado de declaração do Município de que se trata de terreno integralmente urbanizado e com expressa dispensa da realização, pelo parcelador, de quaisquer melhoramentos públicos.”

Observações:

– Tratando-se de pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada atualizada emitida (a menos de 30 dias) pela Junta Comercial respectiva em nome da proprietária, bem como cópia autenticada do contrato / estatuto social consolidado, e, finalmente, cópia de seu cartão de CNPJ.

– Via original ou cópia autenticada do instrumento de mandato (somente para os casos em que o requerente for representado por procuração).

– Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuência do outro cônjuge.

[*]: **Art. 528** - Nos desmembramentos, o registrador, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/1979, cuidará de verificar no título apresentado as seguintes circunstâncias:

I - não implicar transferência de área para o domínio público;

II - 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 n. 6.766/79;

III - resulte em, no máximo, 10 lotes;

IV - resulte de 11 a 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;

V - 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;

§ 1º - Na dúvida devidamente fundamentada, o registrador submeterá o caso à apreciação do Juiz da Vara de Registros Públicos, notificando o apresentante para que se manifeste, querendo, diretamente no Juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei 6.766/79, sempre se exigirá

I - requerimento assinado por todos os proprietários com firmas reconhecidas;

II - planta e memorial descritivo da situação atual e da situação pretendida, aprovados pelo Município, e assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), com descrição do imóvel acompanhado do termo de quitação;

IV - anuência de eventuais credores e detentores de direitos reais, em original, com firmas reconhecidas;

V - avaliação do imóvel para fins de ITBI a ser emitido pela Prefeitura Municipal, dentro do prazo de validade;

VI - cópia autenticada do RG e CPF do requerente e certidão de nascimento (se solteiro), ou de casamento, nos demais casos. Se pessoa jurídica, apresentar Certidão da Junta Comercial com a data compatível à subscrição do requerimento e atualizada (prazo de 30 – trinta - dias), consolidação do contrato social e alterações posteriores, se houver, registrados na Junta Comercial;

VII - se imóvel rural, apresentar, ainda CCIR do ano em exercício, ITR, CAR ativo e Certidão Negativa de Débitos Ambientais.

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.