

Loteamento (Urbano)

Revisão nº 1– de 20/06/2022 (adequação a Resolução Sedest nº 30/2022). Revisão nº 2– de 11/10/2022 (adequação a Resolução Sedest nº 50/2022).

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida autenticidade;
- Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao registro do loteamento deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, acompanhado da certidão de casamento;
- Pessoa jurídica: acompanhado do respectivo contrato social ou estatuto, bem como a procuração conferida ao mandatário ou representante com poderes necessários (poderes de requerer e declarar), conforme o caso; e ainda apresentar certidão atualizada dos atos constitutivos emitida há menos de 30 dias pela Junta Comercial (a fim de comprovar a legitimidade do sócio para requerer o registro do loteamento).
- Pessoa física: com o consentimento do cônjuge, bem como acompanhando da certidão de nascimento ou casamento atualizada (validade até 90 dias), cópias autenticadas do RG e CPF.
- Imóvel em condomínio: Todos os condôminos proprietários (e seus respectivos cônjuges) deverão requerer em conjunto. Caso sejam diversos proprietários o requerimento de Unificação deve precisar a fração ideal (%) que ficará para cada um dos proprietários, já que após unificação obterão o imóvel em Condomínio (arts. 504 e 1.322 do CC/2002).
- Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuênciam do outro cônjuge;
- Cópia do ato de aprovação do loteamento (dentro do prazo de validade de 180 dias da aprovação – sob pena de caducidade da aprovação) e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela 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 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (art. 18, V da Lei 6.766/79);
- **Licenciamento Ambiental** conforme modalidade prevista na Resolução SEDEST nº 50/2022 bem como a comprovação de terem sido ouvidas as autoridades sanitárias, no que lhes disser respeito (Art. 590 do Código de Normas, Provimento nº 249/2013).

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> <p>a) Estejam de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Planos Diretores Municipais ou Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano;</p> <p>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;</p> <p>c) Não haja necessidade de supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou isolado);</p> <p>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;</p> <p>e) Não estejam inseridos em Área de Proteção Ambiental - APA e área de manancial legalmente instituída e;</p> <p>f) Não estejam inseridos na região do Aquífero Karst.</p>	<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> <p>a) Supressão de vegetação nativa (corte raso e/ou corte isolado);</p> <p>b) Construção ou demolição de edificações;</p> <p>c) Abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.</p>	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 enquadrem nas modalidades anteriores e atendam obrigatoriamente os seguintes critérios:</p> <p>a) Que o empreendimento apresente condições de ser atendido por rede coletora de esgoto da concessionária;</p> <p>b) Que não haja necessidade de supressão de vegetação nativa;</p> <p>c) Estejam de acordo com os parâmetros estabelecidos nos Planos Diretores Municipais ou Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano e;</p> <p>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.</p>	<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 enquadrem nas modalidades anteriores.	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelamento de solo; - Implantação de empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais.

- Mapa assinado pelo responsável técnico e pelos proprietários com firma reconhecida por autenticidade;
- Memorial descritivo de todas as áreas (desdobladas e remanescentes) assinado pelo responsável técnico com firma reconhecida por autenticidade;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA/PR; ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CAU/PR, acompanhada do comprovante de pagamento, devendo constar o número da matrícula do imóvel.

– Certidão/Declaração do município informando que o imóvel não se encontra em área de interesse especial.

- Caso a matrícula do imóvel ainda conste como rural, deve ser averbada a transformação de imóvel rural em urbano, comprovada mediante certidão de inscrição imobiliária. Dispensa-se a quitação do ITR caso seja comprovada que deixou de ser rural há mais de 5 anos (a data pode ser provada por certidão municipal).

- Devem ser apresentados os documentos abaixo descritos, conforme art. 18 da Lei 6.766/79:

1). Título de propriedade do terreno – Matrícula atualizada do imóvel completa (art. 18 da Lei 6.766/79);

2). Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel (Art.18-IV-c, da Lei 6.766/79);

3). Histórico dos títulos de propriedade do imóvel/certidões das matrículas, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registro (art. 18, II da Lei 6.766/79);

4). CERTIDÕES DO LOTEADOR/PROPRIETÁRIO E ANTECESSORES (atenção: algumas devem ser negativas):

- Receita Federal e Dívida Ativa da União (só loteador);
- INSS – Finalidade 4 (só loteador);
- Fiscal Estadual (só loteador);
- Justiça Federal Cível e Criminal (loteador, antecessores e respectivos sócios e representantes legais);
- Justiça Estadual – Ações Cíveis, criminais, fiscais, falência e concordata (loteador e antecessores);
- Justiça do Trabalho (loteador e antecessores);
- Protesto de Títulos dos últimos 5 anos (loteador e antecessores);
- Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel;
- Se o imóvel tenha sido rural há menos de 5 anos: certidão negativa de débitos do imóvel com a Receita Federal;

Obs: Consideram-se ANTECESSORES, para os fins do artigo 18, § 1º, da Lei 6.766/79, os proprietários do imóvel ou de direitos reais nos últimos dez anos, contados entre a data do registro do título e a prenotação do loteamento no cartório.

4.1).As certidões de ações pessoais (cíveis, fiscais e falência e concordata) e penais (criminais), inclusive da Justiça Federal, e as do protesto devem ser extraídas na comarca da situação do imóvel e do domicílio do loteador e antecessores, as quais devem ter sido expedidas há menos de 30 (noventa) dias.

4.2).Caso o loteador e/ou antecessor for pessoa jurídica, as certidões criminais também deverão ser expedidas em nome do representante legal; se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos representantes legais destas últimas, cujas certidões devem ser extraídas no local do imóvel e no respectivo domicílio.

3.3).Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser apresentada certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual.

– Apresentar o exemplar do contrato-padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão do qual deverão constar as indicações do art. 26 da

Lei 6.766/79 e estar de acordo com o CDC e CC, não sendo admitidas cláusulas abusivas;

- Apresentar CROQUI de localização da área desmembrada para fins de publicação de editais.

Em ordem a documentação, o Registro de Imóveis comunicará a Prefeitura Municipal e fará a publicação, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 dias consecutivos em jornal de circulação diária (com despesas arcadas pelo requerente).

Havendo impugnação, o Registro de Imóveis intima o requerente e a Prefeitura Municipal para se manifestarem em 05 dias, remetendo-se os autos para decisão judicial, com parecer do Ministério Público. Não havendo impugnação: o registro é lavrado e comunicado à Prefeitura Municipal.

– Apresentar anuênci DER (caso o imóvel faça extrema com rodovia Estadual);

OBSERVAÇÕES:

OBS 1: As linhas perimetrais indicadas na planta e no memorial descritivo devem coincidir com as descritas na matrícula e a somatória das áreas de cada lote/parcela e áreas institucionais (áreas com destinação pública) devem totalizar exatamente a área constante na matrícula, do contrário, há necessidade de se proceder a prévia retificação da área.

OBS 2: Se a matrícula se referir a área remanescente sem definição geodésica, o que afronta à regra da especialidade objetiva e ao princípio da disponibilidade qualitativa, é necessário que se promova a prévia apuração da área remanescente pelo procedimento de retificação do art. 213 da Lei nº 6.015/73 (§ 7º, art. 213, da Lei nº 6.015/73). De igual modo, matrícula com a descrição geodésica precária, deve ser previamente regularizada nos termos do inciso I e/ou II, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, conforme o caso.

OBS3: Caso o imóvel parcelando seja rural e encontre-se localizado (parcial ou totalmente) no perímetro urbano, deverá apresentar a comunicação do INCRA relativa ao cancelamento do cadastro ou à atualização cadastral da área remanescente, conforme incisos I ou II, do Art. 24, da Instrução Normativa INCRA nº 82, de 27/03/2015, publicada no DO em 30/03/2015, respectivamente.

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.