

## **Desmembramento (urbano) – registro especial do art. 18 da Lei nº 6.766/79**

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

1) 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 semelhança/autenticidade;

1.1) Pessoa jurídica: acompanhado de cópia autenticada do respectivo contrato social ou estatuto, 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) OU procuração conferida ao mandatário ou representante com poderes necessários (poderes de requerer e declarar), conforme o caso;

1.2) Pessoa física: com o consentimento do cônjuge, bem como acompanhando da certidão de nascimento ou casamento atualizada (validade até 30 dias), cópias autenticadas do RG e CPF.

1.2.1) Se ambos os cônjuges não assinarem o requerimento, deverá ser apresentada declaração de anuência do outro cônjuge;

1.3) Imóvel em condomínio: Todos os condôminos proprietários (e seus respectivos cônjuges) deverão requerer em conjunto.

2) Caso os proprietários não estejam qualificados na matrícula com nome completo, RG e CPF, favor apresentar cópia autenticada (RG, CPF, certidão de casamento (se casado) ou de nascimento (se solteiro), cópia autenticada do registro do pacto antenupcial e da escritura pública do pacto antenupcial, declaração de profissão e endereço completo);

3) 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);

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

**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.”***

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"> <li>- região do Aquífero Karst,</li> <li>- áreas de preservação permanente,</li> <li>- áreas de proteção ambiental - APA's ou</li> <li>- locais não suscetíveis à ocupação, conforme definido na legislação, dentre outros: terrenos com solos hidromórficos e terrenos sujeitos a inundações;</li> <li>- mananciais de abastecimento público, exceto os imóveis localizados na Região Metropolitana de Curitiba, conforme Decreto Estadual nº 10.499/2022.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reforma ou ampliação de edificações para fins habitacionais;</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
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 inundações;</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"> <li>- Condomínio residencial vertical ou horizontal de até 10 (dez) unidades habitacionais;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>- Parcelamento de solo;</li> <li>- Implantação de empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais.</li> </ul>
Licenciamento Trifásico - LP, LI e LO	Empreendimentos ou atividades que não se enquadrem nas modalidades anteriores.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelamento de solo;</li> <li>- Implantação de empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais.</li> </ul>

5) Certidão/Declaração do município informando que o imóvel não se encontra em área de interesse especial;

6) Planta assinada pelo responsável técnico e pelos proprietários com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, e Memorial descritivo de todas as áreas (desdobradas e remanescentes) assinado pelo responsável técnico com firma reconhecida por autenticidade;

6.1) Deverá constar no trabalho técnico pelo menos DOIS PONTOS representados por um par de coordenadas no plano UTM – E(X) e N(Y), a fim de submeter o projeto à análise pelos sistemas Métrica Dimensor e Google Earth, possibilitando, assim, um melhor gerenciamento das informações constantes no trabalho técnico. Devendo ainda, informar o DATUM (Elipsóide) utilizado para a representação dessas coordenadas, bem como o HEMISFÉRIO, o MERIDIANO CENTRAL e o FUSO, e ainda a área do perímetro do imóvel;

6.2) Na existência de alguma curva no trabalho técnico, deverá constar no mesmo o mínimo necessário de informações relevantes, tais como o raio, desenvolvimento, direção da curva (se à esquerda ou à direita), o formato da curva (se côncava ou convexa), e o ponto PC (ponto inicial da curva);

7) É necessário que o responsável técnico observe se a realidade fática do imóvel no tocante a área total e medidas perimetrais está em sintonia com o constante na matrícula ou transcrição respectiva; caso haja divergência, será necessário o prévio procedimento de retificação de área previsto no artigo 213, II da Lei nº 6.015/73;

8)- 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.

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

9.1) Título de propriedade do terreno – Certidão de Inteiro teor atualizada do imóvel (art. 18 da Lei 6.766/79) – validade de 30 dias;

9.2) Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões de inteiro teor dos respectivos registros (art. 18, II da Lei 6.766/79);

9.3) certidões negativas de:

9.3.1) tributos federais em nome dos proprietários;

9.3.2) tributos estaduais em nome dos proprietários;

9.3.3) tributos municipais em nome dos proprietários;

9.3.4) tributos municipais referente ao imóvel;

9.3.4.1) 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).

9.4) certidão de ações cíveis pelo período de 10 anos do atual proprietário e de quem figurou como proprietário nos últimos 10 anos;

9.4.1) da Justiça Estadual da Comarca da localidade do imóvel e do domicílio do proprietário;

9.4.2) da Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do proprietário;

9.5) certidão de ações criminais pelo período de 10 anos do atual proprietário e de quem figurou como proprietário nos últimos 10 anos;

9.5.1) da Justiça Estadual da Comarca da localidade do imóvel e do domicílio do proprietário;

9.5.2) da Justiça Federal da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do proprietário;

9.5.3) Se o proprietário for pessoa jurídica, as certidões criminais deverão ser expedidas em nome dos sócios; e caso a pessoa jurídica seja constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão ser apresentadas também em nome dos sócios destas;

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

10) certidões do Tabelionato de Protesto de Títulos pelo período de 05 anos do atual proprietário e de quem figurou como proprietário nos últimos 05 anos;

10.1) da localidade do imóvel;

10.2) da comarca do domicílio do proprietário.

11) certidão de ações trabalhistas pelo período de 10 anos do atual proprietário e de quem figurou como proprietário nos últimos 10 anos, da circunscrição da localidade do imóvel e na circunscrição do domicílio do proprietário;

12) Apresentar o exemplar do contrato-padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão do qual constam as indicações do art. 26 da Lei 6.766/79;

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

14) 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.

**OBS1:** 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.

**OBS2:** 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.