

PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

O parcelamento do solo RURAL deverá seguir o procedimento do Decreto-Lei 58/1937 (registro especial), salvo o caso de desdobro, que pode ser autorizado seguindo o que se expõe:

- a) Apresentação de escritura pública de alienação da área desdobrada, na qual conste a área vendida e remanescente.
- b) Autorização do INCRA caso a área remanescente ou alienada sejam inferiores à fração mínima de parcelamento (em Iranduba, 2 hectares) – nos demais casos, é dispensada.
- c) Apresentação de Mapa, memorial e ART (ou documento equivalente) com assinatura das partes e do responsável técnico, com reconhecimento de firma. (Observar necessidade de georreferenciamento, com certificação do INCRA: atualmente, acima de 100 hectares).
- d) CCIR quitado, negativa do ITR e CAR da área total.
- e) As áreas, medidas e confrontações correspondam exatamente ao constante na matrícula. Senão, realizar procedimento de retificação de área prévio.
- f) Caso a área esteja em condomínio, necessária a escritura de divisão amigável.

CASO NÃO HAJA ALIENAÇÃO POR ESCRITURA PÚBLICA, SEGUIR O PROCEDIMENTO ABAIXO:

DOCUMENTOS:

1. () **Requerimento** do(s) proprietário(s) com qualificação completa (quando casado, ambos os cônjuges OU apresentar Declaração do(a) cônjuge do(a) requerente/loteador de que consente no registro do loteamento. Se **Pessoa Jurídica**: acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS) da Junta Comercial para comprovar os poderes do representante. O Requerimento deve **ter firma reconhecida** (dentro do prazo de 180 dias da aprovação), deve conter a **denominação do loteamento e a identificação, numérica ou alfabética, dos lotes** que o compõem.

2. () **Matrícula atualizada com certidões de ônus e ações** do imóvel (R. I. Iranduba ou onde estiver matriculado), e das matrículas anteriores, até fechar 30 anos de matrícula ou transcrição aberta.

3. () **Certidões dos títulos que deram origem aos registros do item anterior.**

4. () **Memorial e Planta aprovados pelo INCRA** e assinado pelo profissional responsável e proprietário, com firma reconhecida, em que conste:

- a) denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;
- b) plano de loteamento, de que conste o programa de aproveitamento industrial ou agrícola, com informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e

passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

c) situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação;

5. () LAI (art. 3º, Lei Estadual 3.785/12).

6. () ART quitada ou documento equivalente.

7. () Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 11 do Decreto-Lei 58/1937 e respeito ao CDC.

8. () CCIR quitado

9. () Cadastro Ambiental Rural (CAR)

CERTIDÕES:

1. () Certidão negativa de débitos federais do imóvel (ITR – site: <https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>)

2. () Certidão negativa de débitos municipais do loteador (obter na prefeitura de Iranduba)

3. () Certidão negativa de débitos estaduais do loteador

Pode ser obtida em: <http://www.sefaz.am.gov.br/certidoes.asp>

4. () Certidão negativa de débitos federais do loteador

Pode ser obtida em:

Pessoa física:

<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=2>

Pessoa jurídica

<https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidao/CNDConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?tipo=1>

SE ALGUMA DAS CERTIDÕES ANTERIORES NÃO SAIR NEGATIVA OU POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA O REGISTRO SERÁ NEGADO.

5. () Certidões negativas de ações cíveis do LOTEADOR e DOS PROPRIETÁRIOS E OUTROS TITULARES DE DIREITO DOS ÚLTIMOS 10 ANOS.

Podem ser obtidas em:

<https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao> (selecionar Amazonas). Caso alguma das partes

envolvidas não vivam no Amazonas, apresentar TAMBÉM a certidão do respectivo TRF.

<https://sistemas.tjam.jus.br/certidaounica/#/home> (Selecionar todas as opções de certidão, uma por uma). Caso alguma das partes não viva em Iranduba, apresentar a certidão da respectiva comarca. Caso alguma negativa dessas não saia, será necessário solicitar presencialmente no Fórum de Iranduba.

<https://certtrab.trt11.jus.br/ceat/> Caso alguma das partes envolvidas não vivam no Amazonas, apresentar TAMBÉM a certidão do respectivo TRT.

<http://www.tst.jus.br/certidao>

Caso alguma dessas certidões saia positiva, apresentar narrativa. Envolvendo ação sobre o próprio imóvel, o processo será negado. Envolvendo qualquer outra ação, será analisada a capacidade econômica das partes e do objeto da ação para dar prosseguimento.

6. () Certidões negativas de ações penais do LOTEADOR e DOS PROPRIETÁRIOS E OUTROS TITULARES DE DIREITO DOS ÚLTIMOS 10 ANOS.

Podem ser obtidas em:

<https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/solicitacao> (selecionar Amazonas). Caso alguma das partes envolvidas não vivam no Amazonas, apresentar TAMBÉM a certidão do respectivo TRF.

<https://sistemas.tjam.jus.br/certidaounica/#/home> (Selecionar criminal). Caso alguma das partes não viva em Iranduba, apresentar a certidão da respectiva comarca. Caso alguma negativa dessas não saia, será necessário solicitar presencialmente no Fórum de Iranduba.

Caso alguma dessas certidões saia positiva, apresentar narrativa. Envolvendo ação sobre crime contra o patrimônio ou Administração Pública, o pedido será negado. Envolvendo qualquer outra ação, será analisada a capacidade econômica das partes e do objeto da ação para dar prosseguimento.

7. () Certidões do Cartório de Protestos de Títulos pelo período de 10 (dez) anos em nome do(s) proprietário(s) do imóvel/loteador e em nome dos proprietários do imóvel nos últimos 10 (DEZ) anos, da localidade do imóvel e do domicílio do loteador.

8. () Certidão negativa de débitos ambientais. Pode ser solicitada em: <https://servicos.ibama.gov.br/sicafixt/>

Caso alguma dessas certidões saia positiva, será analisada a capacidade econômica das partes e do objeto da ação para dar prosseguimento.

Observações:

- 1) O requerimento e anexos serão analisados e, a depender do caso, poderão ser solicitados esclarecimentos ou documentos complementares.
- 2) Apesar de os valores serem tabelados, cada caso possui suas peculiaridades, e, após a apresentação dos documentos, será fornecido orçamento respectivo. Se preferir, você pode solicitar o exame e cálculo do serviço, sem prenotação.

- 3) APÓS toda a documentação estar em ordem e com PRAZO de validade ok na data do protocolo, será publicado edital, às expensas do interessado.
- 4) Caso o protocolo vença (30 dias) em decorrência de exigência não cumprida pela parte, será analisada a validade de todas as certidões quando do novo protocolo.
- 5) Sugere-se a reunião de todos os documentos listados antes do primeiro protocolo.
- 6) Todas as áreas e medidas somadas devem condizer perfeitamente com o constante na matrícula. Caso contrário, necessário retificação administrativa prévia da matrícula ou adequação dos projetos, caso estes estejam incorretos.
- 7) Em caso de dúvidas, contate nossa equipe.

