

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS (TODOS EM ORIGINAL):

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 (art.18, VII, da Lei 6766/79).

1.1. () Se **Pessoa Jurídica**: acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS) da Junta Comercial para comprovar os poderes do representante.

1.2. () 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 ações** do imóvel (R. I. Iranduba ou onde estiver matriculado), e das matrículas anteriores, até fechar 20 anos de matrícula aberta, dentro do prazo de 30 dias (o protocolo deve ter sido feito dentro desse prazo).

3. () **Certidão de situação jurídica** do imóvel expedida por este Ofício, dentro do prazo de 30 dias (o protocolo deve ter sido feito dentro desse prazo)

4. () Espelho de **IPU** ou Certidão da Prefeitura com nº. inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e avaliação.

5. () **Memorial e Planta aprovados pelo Município** e assinado pelo profissional responsável e proprietário, com firma reconhecida **aprovados pelo Município (há menos de 180 dias)**

5.1. () **A soma das áreas e confrontações deve coincidir exatamente com o que há na matrícula.** Caso contrário, retificar área previamente.

5.2. () Deve haver memorial DE TODAS AS ÁREAS (lotes, ruas, app, remanescentes entre outros), e que coincidam com os mapas.

5.3. () A aprovação deve constar dos mapas e memoriais e em **decreto próprio**.

6. () Aprovação/licença ambiental (art. 3º, Lei Estadual 3.785/12).

7. () **Caso a obra esteja pronta, apresentar termo de verificação das obras**

7.1. () **Caso a obra não esteja pronta, apresentar cronograma de realização aprovado pela municipalidade, com escritura pública ou instrumento particular de hipoteca ou alienação fiduciária dos lotes que irão integrar o caucionamento (prazo máximo de conclusão de 4 anos). Sendo os imóveis abaixo de 30 salários mínimos, poderá ser formalizado INSTRUMENTO PARTICULAR, reconhecer firma de todas as assinaturas.**

8. () **ART quitada** ou documento equivalente.

9. () Apresentar **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. 26 da Lei 6766/79 e respeito ao CDC.

CERTIDÕES:

1. () Certidão negativa de débitos municipais do imóvel (obter na prefeitura de Iranduba)
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 e dos proprietários dos últimos 5 anos.

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.

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 5 (cinco) 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 deles.

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 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 IMÓVEL EM CONDOMÍNIO ENTRE DOIS OU MAIS PROPRIETÁRIOS, O SIMPLES PARCELAMENTO DO SOLO ATRIBUIRÁ A TODOS A PROPRIEDADE DOS NOVOS IMÓVEIS GERADOS. PARA QUE CADA PROPRIETÁRIO FIQUE COM SEUS LOTES INDIVIDUALIZADOS, É NECESSÁRIO APRESENTAR ESCRITURA PÚBLICA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO (DIVISÃO AMIGÁVEL) PARA REGISTRO CONCOMITANTE.**
- 8) Em caso de dúvidas, contate nossa equipe.