



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo
Oficial

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO REGISTRO DE DESMEMBRAMENTO

- 1. TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL** – Cópia do documento onde consta a aquisição do imóvel a ser desmembrado, bem como suas retificações e aditamentos.
- 2. HISTÓRICO VINTENÁRIO** – Requerer junto a esta Serventia, as certidões que compõem a cadeia vintenária do imóvel, descrever o histórico da seqüência de transações imobiliárias ocorrida nesse período e apresentar juntamente com as certidões.
- 3. CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS FEDERAIS** – Certidão de débitos conjunta da Receita Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em nome do desmembrador.
- 4. CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS ESTADUAIS** – Certidão emitida pela Exatoria Estadual, em nome do desmembrador.
- 5. CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS DO IMÓVEL** – Emitida pelo Município, onde conste o número da matrícula do imóvel a que se refere e que será desmembrado.
- 6. CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS REFERENTES AO IMÓVEL** – abrangendo os **últimos dez (10) anos**, em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nesse período tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, abrangendo os foros da Justiça Estadual, Federal e Trabalhista.
- 7. CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES PESSOAIS** – abrangendo os **últimos dez (10) anos**, em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nesse período tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, abrangendo os foros da Justiça Estadual, Federal e Trabalhista.
- 8. CERTIDÃO NEGATIVA DE PROTESTO DE TÍTULOS** – abrangendo os **últimos dez (10) anos**, em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nesse período tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.
- 9. CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES PENAIS** - abrangendo os **últimos dez (10) anos**, em nome de todas as pessoas (marido e mulher) que nesse período tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.
- 10. CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES PENAIS, RELATIVAS A CRIME CONTRA O PATRIMÔNIO E À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA** – em nome do desmembrador (se for pessoa física, de ambos os cônjuges).
- 11. CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS** – emitida por este cartório, da matrícula do imóvel a ser desmembrado.
- 12. ATO DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DO DESMEMBRAMENTO** – do ente municipal e dos órgãos ambientais responsáveis, inclusive DEFAP, conforme o caso.
- 13. TERMO DE VERIFICAÇÃO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS** – se já houver infraestrutura implantada no local, compreendidas as exigências da lei complementar municipal 230/2009, se o desmembramento se localizar em Passo Fundo.
- 14. CÓPIA DO ATO DE APROVAÇÃO E DO CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA** – também denominado **termo de compromisso**, com duração máxima de quatro (04) anos.
- 15. INSTRUMENTO DE GARANTIA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS** – Escritura pública de hipoteca de sessenta por cento (60%) do imóvel a ser desmembrado, conforme artigo 192, IV, da Lei Estadual 11.520/00, nos casos em que seja necessário implementar a infraestrutura e, ou, equipamentos urbanos.
- 16. EXEMPLAR DO CONTRATO PADRÃO** – minuta do contrato que será utilizado para a promessa de alienação dos lotes. Deverá observar a legislação vigente, quanto à forma e ao conteúdo, para possibilitar o registro.
- 17. DECLARAÇÃO DO CONJUGE DO DESMEMBRADOR** – quando pessoa física, o cônjuge deverá anuir, independentemente do regime de bens adotado.



REGISTRO DE IMÓVEIS
Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo

Oficial

18. MEMORIAL DESCRITIVO DO DESMEMBRAMENTO, CONTENDO:

- a. Identificação do proprietário/desmembrador (nome(s) e qualificação completa);
- b. Descrição completa da área desmembrada e indicação do registro imobiliário da área desmembrada;
- c. Plano de desmembramento (área ocupada por lotes, por áreas livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários, etc);
- d. Áreas livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários – descrição pormenorizada, contendo áreas, medidas e confrontações.
- e. Lotes – é necessária a descrição dos lotes, com seu número, área superficial, medidas e confrontações, a distância métrica da esquina mais próxima, o número do cadastro imobiliário municipal, e, a eventual existência de benfeitorias – que deverá ser informada na planta. Havendo, área de preservação permanente, e, ou, área não edificante, estas deverão ser descritas e caracterizadas em cada um dos lotes sobre os quais pesarem.
- f. Outros dados caracterizadores do empreendimento que o desmembrador entender necessário declarar.
- g. Aprovação municipal, por ato específico, geralmente através de decreto.

19. PLANTAS DO IMÓVEL – uma de situação e localização e outra demonstrando o plano de desmembramento, ambas assinadas pelo profissional responsável, contendo sua inscrição no CREA e pelo proprietário (desmembrador), com a devida aprovação do ente municipal – nesta planta deverá constar a caracterização e medidas dos lotes, suas benfeitorias, logradouros que formam a quadra na qual está o imóvel a ser desmembrado, áreas livres de uso público, áreas destinadas a equipamentos comunitários, equipamentos urbanos em geral, APP, etc.

OBSERVAÇÕES:

- Reconhecer firma em todos os documentos de caráter particular, tais como plantas, memorial descritivo do desmembramento, declarações do desmembrador, etc.