



**DESMEMBRAMENTO/LOTEAMENTO DE IMÓVEL URBANO**

(Lei nº 6.766/1979)

Em primeiro lugar, verificar junto a Prefeitura Municipal local se o presente parcelamento do solo se enquadra como DESDOBRO (vide art. 1.028 do CNEGFE/SC):

*Art. 1.028. O oficial observará o procedimento inerente ao desdobro quando o imóvel estiver situado em via ou logradouro públicos oficiais, integralmente urbanizados, devidamente certificado pelo Município, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos.*

Observação: A prévia aprovação municipal será exigida em qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano, submetidos ou não ao processo de registro especial da Lei nº 6.766/79 (art. 1.027 do CNEGFE/SC).

A aprovação municipal poderá ser comprovada por meio de qualquer documento emitido pela municipalidade, seja certidão, termo de aprovação, decreto ou simples termo de manifestação, observadas as disposições da legislação municipal (parágrafo único).

1. Requerimento firmado pelos proprietários com firma reconhecida, constando a qualificação completa das partes, o número da matrícula do imóvel objeto do desmembramento e a fundamentação legal do desmembramento

2. Se pessoa jurídica: anexar cópia autenticada ou expedida eletronicamente pela Jucesc do(s) documento(s) que dá poderes de representação para assinar em nome da empresa (contrato social, última alteração consolidada, último ato arquivado na Jucesc, e certidão simplificada da Jucesc atualizada – expedida há menos de 90 dias) - arts. 296 e 799 do CNEGFE/SC.

- No caso de procurador, será necessário apresentar procuração pública por traslado, certidão ou cópia autenticada OU instrumento particular com firma reconhecida, em original ou em cópia autenticada, com poderes especiais e expressos – art. 306 do CNEGFE/SC e art. 661, caput e § 1º do Código Civil.

3. Certidão de inteiro teor atualizada do imóvel a ser desmembrado.

4. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes.

5. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipal incidente sobre o imóvel.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE TIMBÓ/SC**  
**Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora**  
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC  
Fone: (47) 3382-2804  
Site: [www.1ritimbo.com.br](http://www.1ritimbo.com.br)

---

6. Certidões fiscais de âmbito estadual, federal e municipal em nome dos proprietários.
7. Certidões negativas de ações reais (Registro de Imóveis) referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.
8. Certidões negativas de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública (certidões criminais Justiça Estadual e Justiça Federal).
9. Certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos.
10. Certidões de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos (certidões cíveis da Justiça Estadual e Federal e certidão da Justiça do Trabalho - TRT12) Obs.: Justiça Estadual - sistemas e-saj e e-proc
11. Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, atualizada, expedida pelo Registro de Imóveis.

Observações em relação as certidões:

a) As certidões expedidas pela Justiça Federal, Justiça Estadual, Justiça do Trabalho e dos Tabelionatos de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio dos proprietários, bem como na circunscrição onde se localizar o imóvel a ser desmembrado, e referentes aos últimos 10 anos.

b) Se alguma das certidões judiciais for POSITIVA, o interessado deverá apresentar certidão narrativa da respectiva ação, acompanhada de declaração de que tal ação não tem referência com o imóvel a ser desmembrado e que não prejudicará os futuros adquirentes das parcelas. Dependendo do valor da causa ou da condenação na ação judicial, deverá o proprietário comprovar que possui outros bens suficientes para suportar eventual condenação.

c) Se o requerente for pessoa jurídica, as certidões de distribuição de ações criminais da Justiça Estadual e da Justiça Federal, também deverão ser expedidas em nome do respectivo administrador, bem como, se empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões referir-se-ão aos administradores destas últimas.

12. Documento comprobatório, emitido pela autoridade competente (poder público ou engenheiro florestal), dizendo se o imóvel em questão se encontra localizado em área de Unidade de Conservação e ou em área de Preservação Permanente - Lei 12.651/2012 e art. 246 da Lei 6015/73. Caso positivo, averbar a mesma.

13. Certidão municipal dizendo se há ou não doação de área verde.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE TIMBÓ/SC**  
**Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora**  
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC  
Fone: (47) 3382-2804  
Site: www.1ritimbo.com.br

---

14. Certidão municipal dizendo se o imóvel se encontra em área de interesse especial em instância municipal.

15. Certidão municipal dizendo se o imóvel apresenta alguma das restrições contidas na Lei Estadual nº 17.492/2018 e demais disposições legais em vigor.

16. Certidão municipal no sentido de constar se o imóvel se localiza no limítrofe de outro Município. Observação: Em caso positivo, apresentar a anuência/aprovação da Secretaria de Estado do Planejamento de Santa Catarina.

17. Certidão municipal referente a aprovação do desmembramento e cumprimento de todas as exigências previstas em Lei.

18. Termo de verificação de obras (180 dias)

19. Certidão de aprovação municipal/Decreto (180 dias)

20. Certidão municipal com os números dos cadastros imobiliários das áreas

21. Memorial descritivo com a descrição das áreas, assinado pelo(s) proprietário(s), pelo profissional responsável com firma reconhecida e aprovado pela municipalidade.

22. Planta assinada pelo(s) proprietário(s), pelo profissional responsável com firma reconhecida e aprovado pela municipalidade.

23. Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no arts. 26 e 26-A, da Lei 6.766/79 - artigo 18, inciso VI, da Lei 6.766/79.

24. Declaração do cônjuge do requerente, com firma reconhecida, de que consente com o presente desmembramento.

Observação 1: se o imóvel era há menos de 05 anos considerado rural, anexar a CND do ITR em relação ao mesmo (art. 1.039 do CNGFE/SC).

Observação 2: no caso de loteamento, apresentar ainda a Licença Ambiental expedida pelo órgão ambiental competente - IN 03/14 da FATMA.

Observação 3: a publicação do edital será feita por meio eletrônico (art. 811 do CNGFE/SC).

**ATENÇÃO:**

“O memorial descritivo e a planta apresentados deverão estar em conformidade com as diretrizes fixadas na NBR 17047/22.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE TIMBÓ/SC**  
**Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora**  
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC  
Fone: (47) 3382-2804  
Site: [www.1ritimbo.com.br](http://www.1ritimbo.com.br)

---

A norma traz as seguintes diretrizes: identificação e materialização dos vértices de limite do imóvel; registro com coordenadas georreferenciadas iguais em imóveis contíguos; registro com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), conforme procedimento já consolidado nos atos envolvendo imóveis rurais; e padronização do memorial descritivo na forma de uma tabela de coordenadas com os vértices de limite do imóvel dispostos sequencialmente.

O memorial descritivo deverá conter ainda a **descrição textual** para realização dos atos registrares, conforme dispõe o item 9.3, "f", da NBR 17047."

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS TIMBÓ/SC