



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR
QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

DESDOBRO de LOTES

GUIA nº _____ Matrícula nº _____ Vinculada ok (); Vinculada a guia _____; Central Indisp. ok().

Artigos do Código de Normas:

Art. 719. No desmembramento, o oficial examinará, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se o caso contempla ou não hipótese de incidência do registro especial.

Parágrafo único. Na dúvida, o oficial submeterá o caso à apreciação do juiz dos registros públicos.

Art. 720. A prévia aprovação municipal será exigida em qualquer das hipóteses de desmembramento não subordinado à Lei n. 6.766/1979.

Art. 741. O registro de escritura de doação de rua, espaço livre e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário-doador de proceder, no futuro, a registro especial, obedecidas às formalidades legais.

Conceito de desdobro: O desdobro é a divisão da área do lote em duas ou mais áreas. Essa divisão não pode ter finalidade de urbanização ou se destinar a venda por oferta pública dessas áreas (se caracterizar um empreendimento/comercialização, trata-se de desmembramento com registro especial). **Adotam-se os critérios previstos no art. 850 do antigo CN/CGJ/SC como base:**

Art. 850. Fica dispensado da observância do preceito do art. 18 da Lei Federal n. 6.766/79, o parcelamento que preencha cumulativamente as seguintes condições:

- I – não implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;**
- II – não provenha de imóvel que, a partir da vigência da Lei Federal n. 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento; e**
- III – não importe em fragmentação superior a dez lotes.**

O desdobro é doutrinariamente aceito se previsto em lei municipal. A lei 6766/79 não disciplinou o desdobro de lote, embora o admita, tendo deixado ao alvitre do município a fixação das normas e critérios de sua aprovação. As áreas desdobradas devem atender às exigências municipais de dimensionamento e aos índices urbanísticos para sua edificação (plano diretor). A lei municipal deverá observar, no mínimo, a área mínima permissível do lote (125,00m² e frente mínima de 5,00m), fixada na Lei 6.766/79 (art. 4º, inciso II). Em **Porto Belo e Bombinhas** as leis municipais estabelecem a **área mínima 360,00 m²**.

Observações:

1) Nos termos do **Ofício Circular 90/2006 da CGJSC; Art. 8º, III da Lei Estadual 6063/82; Art, 4º, inciso III da Lei 6.766/79:** Quando a área a ser loteada ou desmembrada fizer **extrema com rodovias estaduais** é obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15 metros e **ouvido (parecer) o DEINFRA** representado junto a Procuradoria do Estado.

2) Quando **houver abertura de via Pública** (doação ou desapropriação para a Prefeitura) **sujeita-se ao registro especial** do art.18, Lei 6766/79, devendo seguir os requisitos do Loteamento.

ROL DE DOCUMENTOS



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR

() **Requerimento** do(s) proprietário(s) com qualificação completa (quando casado, ambos os cônjuges) com firma reconhecida (dentro do prazo de 180 dias da aprovação); se pessoa jurídica: contrato social, última alteração e certidão da junta emitida até 90 (noventa) dias (ats. 461,II, c/c 483 novo CN e Enunciado 20 Anoreg-SC.).

() Declaração firmada pelo(s) proprietário(s), com qualificação completa e firma reconhecida, enquadrando o desmembramento na **modalidade de desdobro** em virtude de **não ter finalidade de urbanização nem se destinar a venda por oferta pública dessas áreas.**

() **Certidão completa da matrícula** do imóvel (R. I. de Porto Belo ou Tijucas), conforme localização do imóvel. Caso seja deste Ofício, abrir pedido de certidão e após arquivar nesta guia

() **Memorial e Planta** assinados por **engenheiro responsável** com **Aprovação Municipal RECENTE** (há menos de 180 dias) – art. 720 CN;

() **Licença ambiental** da **FATMA-FAMPA-FAMAB – art. 745, III, do CN;**

* enviar Ofício à **entidade ambiental** após averbação do desdobro – art. 737.

() Anuência da **SPU** - quando terreno de marinha sujeita ao **AFORAMENTO** – se ocupação vedado desdobrar ou parcelar. No caso de aforamento, as ruas e praças não passarão ao domínio do Município que delas será somente foreiro, sem, todavia pagamento de foro (imunidade tributária: art. 150, VI, “a”, da CRFB/1988). O § 6º do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/87 estabelece duas exceções à regra da vedação do parcelamento do solo de terrenos de marinha sujeitos ao regime de ocupação: “§ 6º. É vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas objeto de ocupação sem preferência ao aforamento, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei no 9.760, de 1946, exceto quando: “a) realizado pela própria União, em razão do interesse público; (Incluído pela Lei nº 9.636, de 1998); “b) solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitoria suficiente para caracterizar, nos termos da legislação vigente, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada. (Incluído pela Lei nº 9.636, de 1998).”

() **ART quitada** (Anotação de Responsabilidade Técnica-CREA – Prov.07/85, Lei n. 6.496/77 e art. 618 do CN;

() **IPU** ou Certidão da Prefeitura com n. inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e avaliação (art. 176, § 1º, II, 3), b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). Verificar averbação de construção.

() **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

() **Pedido de averbações** - parte deve assinar pedido (art. 6º, II, lei 8935/94, art. 169 c/c 221 lei 6015/73 enunciado n. 02 (RI) e n.03 (notas) da Anoreg-SC e ATC-SC).

() **Emolumentos:** 01 averbação sem valor em cada matrícula aberta e uma na matrícula a ser extinta e um adicional por cada lote (área). Anexo II, tabela II, 2, NOTA 2ª do RCE.

() **Autuar o processo**, fazer ofício e **enviar ao MP** (art. 734 do CN), REQUERENDO se manifeste acerca do enquadramento como desdobro ou registro especial (art. 719 CN).

* Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.
Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura:_____.