



Documentos Necessários para Loteamento:

1 – Requerimento de todos os proprietários e/ou loteadores (qualificados nos termos do Provimento 61/2017), indicando o número da matrícula e solicitando o registro do loteamento, tendo ainda, firmas reconhecidas;

2 – Memorial descritivo dos lotes, assinado pelo responsável técnico e pelos loteadores, contendo:

- a)** identificação do(s) proprietário(s)/loteador(es) (nome e qualificação completa);
- b)** descrição completa da área loteada e indicação do registro imobiliário;
- c)** plano de loteamento (áreas ocupadas por lotes, por ruas, por praças e equipamentos etc);
- d)** ruas: descrição dos logradouros do loteamento, indicando largura, extensão e pontos de início e término;
- e)** praças, áreas verdes e áreas institucionais: descrição pormenorizada, contendo áreas, medidas e confrontações;
- f)** quadras: descrição pormenorizada, contendo áreas, medidas e confrontações, bem como indicação dos lotes que as integram;
- g)** lotes: descrições pormenorizada dos lotes, contendo a indicação de seu número, bem como de suas características e confrontações, localização, bairro, área superficial, medidas perimetrais, logradouro, lado par ou lado ímpar, distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, quarteirão e designação cadastral (se houver);
- h)** outras estipulações ou dados caracterizadores do loteamento que o parcelador do solo julgar necessário declarar (ex: restrições urbanísticas).

OBS: Em caso de eventual restrição ambiental (ex: APP), deverá haver a descrição pormenorizada da área atingida.

3 – Projeto urbanístico devidamente aprovado pelo Poder Público e pelo órgão municipal competente, assinado pelo profissional responsável e pelo(s) loteador(es), com firmas reconhecidas, acompanhado de - ART do CREA ou RRT do CAU, com prova de quitação da respectiva taxa;

4 – Certidão expedida pela Municipalidade, da qual constem os dados cadastrais dos lotes e demais áreas;

5 – Histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20(vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Registro de Imóveis (o histórico deve ser elaborado pelas partes);



OBS: As certidões podem ser solicitadas diretamente no balcão do Cartório ou através da Central: <https://ridigital.org.br/>

6 – Certidões negativas em relação ao imóvel:

a) de tributos municipais;

<http://177.20.235.169:8080/multi24/sistemas/portal/#tab-emitir-certidoes>

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, da Justiça Estadual e Federal;

(Estadual) - <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

(Federal) - <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>

c) da situação jurídica atualizada do imóvel;

OBS: A certidão pode ser solicitada diretamente no balcão do Cartório;

7 – Certidões em relação ao(s) parcelador(es) e proprietário(s) anterior(es), pelo período de 10 anos a contar da data do pedido do registro do loteamento:

I – Em nome do(s) loteador(es):

a) dos cartórios de protestos de títulos, pelo período de 10 (dez) anos; (Tabelionato de Notas);

b) de ações reais/pessoais, da Justiça Estadual, pelo período de 10 (dez) anos;
<https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

c) de ações penais, da Justiça Estadual, (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos; (Alvará da Folha Corrida)
<https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

d) de ações pessoais e penais, da Justiça Federal – cível e crime, (Juizados Especiais – Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos;
<https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>

e) de ações trabalhistas – Justiça do Trabalho;
<https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces>

f) negativa de débitos trabalhistas – CND Trabalhista;
<https://pje.trt4.jus.br/certidoes/trabalhista/emissao>



g) negativa conjunta de débitos relativos a tributos federais administrados pela Receita Federal e à dívida ativa da União;

(PJ) - <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>

(PF) - <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>

h) negativa de débitos previdenciários (CND/INSS) – pessoas jurídicas ou a ela equiparadas;

<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>

i) negativa da Fazenda Estadual;

<https://www.sefaz.rs.gov.br/sat/CertidaoSitFiscalSolic.aspx>

II – Em nome do(s) administrador(es) da(s) pessoa(s) jurídica(s) loteadora(s): a) de ações cíveis, da Justiça Estadual, (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10(dez) anos; b) de ações criminais, da Justiça Estadual, (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10(dez) anos; c) de ações cíveis, da Justiça Federal – (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos; e) de ações criminais, da Justiça Federal – (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos;

(Estadual) - <https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

(Federal) - <https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>

III – Em nome daqueles que foram proprietários no período de 10 anos (§ 1º do artigo 18 da Lei federal nº 6.766/79):

a) dos cartórios de protestos de títulos, pelo período de 10 (dez) anos; (Tabelionato de Notas);

b) de ações reais/pessoais, da Justiça Estadual, (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos;

<https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

c) de ações penais, da Justiça Estadual, (Juizados Especiais– Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos; (Alvará da Folha Corrida)

<https://www.tjrs.jus.br/novo/processos-e-servicos/servicos-processuais/emissao-de-antecedentes-e-certidoes/>

d) de ações pessoais e penais, da Justiça Federal – cível e crime, (Juizados Especiais – Lei 9.099/95, inclusive), pelo período de 10 (dez) anos;



<https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>

e) de ações trabalhistas – Justiça do Trabalho;

<https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces>

f) negativa de Débitos Trabalhistas – CND Trabalhista;

<https://pje.trt4.jus.br/certidoes/trabalhista/emissao>

➔ As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas no domicílio do proprietário e do loteador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel.

8 – Comprovante de Verificação, pela Prefeitura Municipal, de que foram efetuadas todas as obras de infraestrutura exigidas pela legislação municipal, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais (somente para loteamento já pronto) OU, caso ainda não executadas, deverá ser apresentado um CRONOGRAMA – assinado pelo proprietário e pelo representante do município, no qual conste o PRAZO DE EXECUÇÃO das obras (não superior a 04 anos), acompanhado do respectivo instrumento de garantia (se for hipoteca de lotes, será indispensável à formalização por escritura pública).

9 – Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no artigo 26 da Lei nº 6.766/79, a saber: a) nome, CGC ou CPF, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes; b) denominação e situação do loteamento ou desmembramento; c) espaço para descrição do lote ou lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características; d) espaço para o preço, prazo, forma e local de pagamento, bem como a importância do sinal; e) taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal nunca excedente a 10% (dez do cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses; f) indicações sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido; g) declarações das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente;

10 – Licença de Instalação do empreendimento, expedida pela FEPAM ou órgão municipal competente por força de convênio;



11 – Declaração do Município da observância das disposições dos seguintes diplomas legais: art. 14 da Lei Estadual nº 6.503/72, e artigos 54 e seguintes do Decreto Estadual nº 23.430/74.

12 - Nos termos do Provimento 195/2025-CNJ - Os profissionais técnicos habilitados deverão lançar diretamente no Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI) - <https://mapa.onr.org.br/> o polígono dos imóveis objeto de processos de retificação, desmembramento, unificação ou qualquer outra forma de parcelamento do solo ou de regularização fundiária e, ainda informar ao cartório qual a categoria utilizada no cadastro do polígono.

12A - Em se tratar de **Imóvel Urbano** poderá utilizar e cadastrar nas seguintes formas: **a)** Categoria A - Georreferenciados urbanos com ART (Mapa e Memorial descritivo contendo as coordenadas geográficas); ou **b)** Categoria C - Desenho em imagem de satélite ou google earth (Mapa e Memorial descritivo podem ser no sistema cartesiano).

12B - Em se tratar de **Imóvel Rural** poderá utilizar e cadastrar nas seguintes formas: **a)** Categoria A - Georreferenciados rurais com certificação (Mapa e Memorial descritivo podem ser os fornecidos pelo SIGEF); ou **b)** Categoria B - Georreferenciados sem certificação (Mapa e Memorial contendo as coordenadas geográficas).

OBS 1: Documentos exigidos conforme Art. 680 e seguintes da CNNR/RS, Lei Federal 6.766/79, Lei Estadual 10.116/94 e Legislação Ambiental.

OBS 2: Ressalta-se que, o imóvel a ser loteado deve estar devidamente especializado, com medidas perimetrais, ângulos, confrontantes atualizados, dados cadastrais, e, ainda deve contar com a qualificação completa dos proprietários.