

**MODELOS**

**REFERIDOS NO**

**ROTEIRO**

# MODELO 01

*(matrícula imprópria para o registro de loteamento por ferir o princípio da especialidade subjetiva e objetiva)*

*Obs. Deverá o imóvel estar perfeitamente descrito e caracterizado e os proprietários perfeitamente qualificados.*

## **MODELO 02**

*(matrícula apropriada para registro do loteamento)*

*Obs. Imóvel devidamente descrito e proprietários perfeitamente qualificados.*

## **MODELO 03**

*Certidão da Prefeitura Municipal da localização do imóvel, incluindo, através de lei própria, o imóvel loteando na zona urbana ou de expansão urbana do Município.*

*Obs. Somente será exigida no caso de loteamento de imóvel rural para fins urbanos, devendo ainda tal certidão identificar perfeitamente o imóvel (nº matrícula, área, proprietário, cadastro, etc.)*

Local de obtenção: Prefeitura Municipal de localização do imóvel

## MODELO 04

*Certidão do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, alterando a destinação do imóvel.*

*Obs. Somente será exigida no caso de loteamento de imóvel rural para fins urbanos, devendo ainda tal certidão identificar perfeitamente o imóvel (nº matrícula, área, proprietário, cadastro, etc.)*

Local de obtenção: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em São Paulo com sede na Rua Basílio Machado, 203 CEP 01230-906, no bairro de Santa Cecília, com telefone 11-3823-8500, sendo o superintendente o Sr. Geraldo Leite.

## MODELO 05

*Requerimento, assinado pelos proprietários, dirigido ao Oficial de Registro da circunscrição do imóvel loteando.*

*Obs. Não esquecer dos seguintes itens:*

- A firma deverá ser reconhecida<sup>1</sup>. Se reconhecida (a firma) fora da comarca, para produzir seus efeitos na circunscrição da situação do imóvel, deverá ser reconhecida a firma do serventuário que reconheceu anteriormente a firma do interessado<sup>2</sup>.*
- Se o proprietário for pessoa jurídica (p.ex. Uma empresa, sociedade, associação etc.) Será exigida a comprovação de capacidade para representação social (cópia autenticada do contrato social, estatuto, ata, certidão da junta comercial, etc.)*
- Se o(s) proprietário(s) estiver(em) representado(s) por procurador (s), neste caso a procuração deve ser com poderes especiais e deverá, necessariamente, acompanhar o pedido.*

# (REQUERIMENTO)

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO \_\_\_\_ REGISTRO IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE \_\_\_\_\_-SP.

---

---

---

---

---

\_\_\_\_ (Qualificação completa do requerente, se pessoa jurídica, além da qualificação da empresa, nome e qualificação do representante legal, anexando ao requerimento comprovante da representação), **VEM** respeitosamente à presença de Vossa Senhoria a fim de requerer se digne determinar a **imediate PRENOTAÇÃO** dos documentos e o conseqüente registro do LOTEAMENTO denominado "**JARDIM XX**", de sua propriedade, objeto da matrícula de nº \_\_\_\_\_, deste oficial de Registro de Imóveis, que se encontra devidamente aprovado na Prefeitura Municipal de \_\_\_\_\_, conforme Decreto Municipal nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, juntando para tanto a documentação exigida no artigo 18, da Lei Federal de nº 6.766/79. Requeiro também, em caso de devolução, que a mesma seja feita em uma única vez, por escrito, de forma clara e objetiva (NSCGJSP, item 12, Cap. XX).

Termos em que, pede deferimento.

Xx, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

---

**(Assinar e reconhecer firma)**

## MODELO 06

*Cronograma vintenário utilizado para verificação dos proprietários, suas aquisições e através de quais títulos, relativos aos últimos dez anos.*

*OBS.:*

- 1-) Pelo presente cronograma, analisando a coluna “Matrícula” encontramos quais certidões deverão compor o Histórico vintenário do Imóvel.
- 2-) Verificando a segunda coluna encontraremos os proprietários referentes aos últimos dez anos, dos quais deverão ser exigidas as certidões, conforme Art. 18, III e IV da Lei 6.766/79.
- 3-) Analisando a terceira coluna verificamos quais os títulos aquisitivos que deverão acompanhar o Histórico Vintenário da Matrícula.
- 4-) Poderá servir o presente cronograma como base para a confecção do Histórico Vintenário da Matrícula, nunca como o mesmo.



# (CRONOGRAMA VINTENÁRIO)

Matrícula dos Proprietários Aquisições

Empreendimento

Registro anterior

--

--



Registro anterior

--

--



Registro anterior

--

--



Registro anterior

--

--



Registro anterior

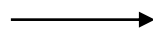
--

--



Registro anterior

--







## **MODELO 07 (art. 18, III, a)**

*Certidão negativa de tributos municipais relativa ao imóvel*

*OBS. Considerando não existir outro tributo municipal incidente sobre imóvel, a não ser o IPTU.*

Local de obtenção: Prefeitura Municipal de localização do imóvel.

## **MODELO 08 (art. 18, III, a)**

*Certidão negativa de tributos federais relativa ao imóvel (certidão de regularidade fiscal de imóvel rural)*

*OBS. Em se tratando de imóvel rural ou tendo sido o mesmo passado a urbano a menos de cinco anos pede-se comprovação de quitação de tributos referente ao Imposto Territorial Rural (ITR).*

Local de obtenção: Secretaria da Receita Federal

## **MODELO 09 (art. 18, III, b, c)**

*Certidão negativa de ações reais, de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública (justiça estadual).*

*OBS. Verificar que em algumas cidades estas certidões são expedidas conjuntamente com ações de natureza diversa e em outras, separadamente.*

Local de obtenção: Cartório distribuidor do Fórum da Comarca de localização do imóvel e do domicílio dos proprietários dos últimos 10 anos.

## **MODELO 10 (art. 18, III, b, c)**

*Certidão negativa de ações reais, de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública (Justiça Federal).*

*OBS. Verificar que em algumas cidades estas certidões são expedidas conjuntamente com ações de natureza diversa e em outras, separadamente.*

Local de obtenção: Cartório distribuidor DA JUSTIÇA FEDERAL da Comarca de localização do imóvel e do domicílio dos proprietários dos últimos 10 anos.

# MODELO 11 (art. 18, IV, a)

## CERTIDÃO DE PROTESTO

*OBS. Deverão ser extraídas do loteador e dos proprietários dos últimos 10 anos. Atentar para a existência de mais de um cartório na cidade, caso tenha, apresentar de todos.*

Local de obtenção: Cartório de Protesto da Cidade de localização do imóvel e do domicílio dos proprietários dos últimos 10 anos (verificar lista com endereço dos cartórios do Estado de São Paulo no site <http://www.seracinr.com.br>).

## MODELO 12 (art. 18, IV, b, c, d)

### *CERTIDÕES ESTADUAIS DE:*

*B-) ações pessoais relativas ao loteador*

*C-) ações reais relativas ao imóvel*

*D-) ações penais contra o loteador*

*OBS. Deverão ser extraídas do loteador e dos proprietários do último decênio, pelo período 10 anos. Verificar que em algumas cidades estas certidões são expedidas conjuntamente com ações de natureza diversa e em outras, separadamente.*

Local de obtenção: Cartório distribuidor do Fórum da Comarca de localização do imóvel e do domicílio dos proprietários dos últimos 10 anos.

## **MODELO 13 (art. 18, IV, b, c, d)**

### *CERTIDÕES FEDERAIS DE:*

*B-) ações pessoais relativas ao loteador*

*C-) ações reais relativas ao imóvel*

*D-) ações penais contra o loteador*

*OBS. Deverão ser extraídas do loteador e dos proprietários do último decênio, pelo período 10 anos. Verificar que em algumas cidades estas certidões são expedidas conjuntamente com ações de natureza diversa e em outras, separadamente.*

Local de obtenção: Cartório distribuidor FEDERAL das Comarcas de localização do imóvel e do domicílio dos proprietários dos últimos 10 anos.



# MODELO 14 À 17 (DAS DEMAIS CERTIDÕES)

14-) Certidão da Justiça do Trabalho

15-) Certidão de Débitos de Tributos e Contribuições Federais

16-) Certidão Negativa de Débito da Previdência Social (INSS)

17-) Certidão Quanto à Dívida Ativa da União

*OBS. Quanto às certidões enumeradas de 14 à 17, apesar de não haver previsão legal para exigência das mesmas, alguns oficiais entendem como implícitas no art. 18, III, a, entretanto tal entendimento é controverso, todavia colocamos à disposição modelo relativo às mesmas para conhecimento e estudo por partes dos interessados.*

# **MODELO 18**

MINUTA DE CONTRATO PADRÃO