

PROPRIEDADE LEGAL PARA FINS DE APROVAÇÃO

Para processos que envolvam a aprovação de imóveis, é **obrigatório** apresentar documentos que comprovem a **propriedade legal do registrada em Cartório** e que contenham o nome do **proprietário** da área.

O procedimento deve seguir as seguintes diretrizes:

1. Comprovação da Propriedade Registrada

O documento principal para a comprovação de propriedade é a **Certidão de Ônus Reais do Imóvel**.

- **Documento Necessário:** Certidão de Ônus Reais do Imóvel **dentro do prazo de validade**. Retirado no cartório de imóveis referentes zona específica.
- **Finalidade:** Este documento é emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis e contém todas as informações registrais do imóvel, sendo essencial para determinar o **real proprietário** da área.

2. Divergência na Titularidade

Se houver divergência entre o nome do proprietário atual do terreno (solicitante/o nome do proprietário) e o nome que consta na Certidão de Ônus, deverá ser apresentada a **Cadeia Sucessória** do imóvel.

- **Documentos Jurídicos:** Devem ser apresentados documentos que demonstrem a transmissão legal da propriedade desde o nome constante no registro até o solicitante (ex: Contratos de Compra e Venda, Escrituras Públicas de Compra e Venda).
- **Exigência Adicional:** Em casos de **Contrato de Compra e Venda** ou **Escritura Pública de Compra e Venda Não Registrada**, o documento deve obrigatoriamente comprovar a transação do imóvel, e todas as assinaturas devem estar **reconhecidas em Cartório** (com firma reconhecida).

3. Ausência de Registro (Visto de Confrontação)

Na **ausência de Certidão de Ônus Reais com o registro do imóvel** (ou seja, quando o imóvel não possui registro individualizado), deve ser solicitado o **Visto de Confrontação** junto à municipalidade. Este procedimento garante que não há invasão de logradouro ou área pública. Para isso, o processo deve ser aberto na **Gerência de Planejamento Urbano (GPU)**, que assinará como confrontante pela rua.

Os seguintes documentos serão solicitados:

a. Inexistência de Registro: Documento oficial emitido pelo **Cartório de Registro Geral de Imóveis** que ateste a inexistência de registro do imóvel.

b. Visto de Confrontação:

- **Levantamento Topográfico:** Deve ser realizado levantamento topográfico da área, apresentando uma planta **Georreferenciada** descrevendo as dimensões, área, logradouros, coordenadas, curvas de níveis e áreas com restrição de ocupação tais como: recuos, faixas não edificantes e Zonas de Proteção

Ambiental – ZPA, devidamente dimensionadas; confrontantes do terreno, entre outras que se fizerem necessário,

- **Memorial Descritivo:** Deve acompanhar a planta, detalhando os limites.
- **Assinaturas:** O documento deve conter as assinaturas do **possuidor** e dos **confrontantes do entorno imediato**, todas com **firmas reconhecidas em Cartório**, sujeitas à anuência do setor municipal competente.

c. Responsabilidade Técnica: Apresentação da anotação de responsabilidade técnica (ART/TRT/RRT) referente à elaboração do projeto topográfico.

d. Documentos de Posse: Apresentação de documento comprobatório da posse do imóvel, tais como:

- **Escritura Pública de Posse; ou**
- **Sentença/Certidão de Usucapião (Judicial ou Extrajudicial).**
- **Outros documentos com validade Jurídica (recibos, contratos**

Sobre o visto de confrontação o Setor Responsável e a Gerência de Planejamento Urbano (GPU – Tel (27) 3354-5405