



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

## TEXTO ORIGINAL

### **RELAÇÃO DE DOCUMENTOS - APROVAÇÃO FINAL DE LOTEAMENTO/ CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO COM NECESSIDADE DE GRAPROHAB**

- 1) Requerimento padronizado assinado pelo requerente a ser retirada na PMNO ou no siteda Prefeitura Municipal de Nova Odessa solicitando Aprovação Final;
- 2) Se for PJ :
  - a) *todos os contratos sociais (inclusive declaração/certidão da Junta Comercial a respeito da última altera- ção), para conferir os procuradores/representantes/sócios e ainda a(s)sede (s) da empresa, bem como filiais existentes;*
  - b) *se a PJ tiver como sócia outra PJ trazer os contratos sociais da desta;*
  - c) *se for PF trazer declaração da anuência do cônjuge;*
  - d) *reconhecer firma em todos os documentos;*
  - e) *descrever o imóvel loteando, bem como, fazer o pedido de abertura de matrícula para os lotes e áreas públicas (sistema de lazer, área institucional, APP etc.);*
- 3) Título de propriedade do imóvel - certidão vintenária da matrícula do imóvel com o registro em nome do proprietário requerente/loteador, com expedição no máximo de 30dias;
- 4) Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais: INSS, Secretaria da Receita Federal, Dívida Ativa da União, FGTS – CEF (se for PJ), Fazendas Estadual e Municipal (Prefeitu- ra). Com relação às certidões municipais elas devem ser de tributos imobiliários (imóvel) e tributos mobiliários (loteador):
  - a) *se o imóvel tiver sido rural há menos de 05 anos, deverá ser apresentada certidão negativa de imóvel rural (ITR), da Receita Federal;*
  - b) *quando o loteador for PF não possuir a certidão do INSS fará declaração de que não é empregador, nem contribuinte do INSS;*
  - c) *se o loteador (PF ou PJ) for de outra cidade e/ou estado, trazer as certidões das Fazendas Estadual e Municipal, respectivas;*
  - d) *se a certidão do imóvel for POSITIVA ou POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA não temos como aprovar;*
  - e) *deve-se observar a validade indicada nas certidões, na falta dela, observando-se o*



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

*prazo de 03 meses;*

- 5) Certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminais, devendo ser cível e criminal da justiça estadual, justiça federal (cíveis, criminais, fiscais, falência, concordata e recuperações judiciais e extrajudiciais) e justiça do trabalho, indicando “busca retroativa de 10 anos” com base na data do protocolo;
- 6) No caso de PF, verificar mudança de endereço e de nomes, apresentando as certidões em ambos os nomes e devem ser dos distribuidores de Nova Odessa e se houver outros sócios de PJ/loteador/propr. de outra cidade, as certidões devem ser dos distribuidores do respectivo município;
- 7) Quando for PJ, verificar o local de residência dos representantes legais, para que sejam apresentadas as certidões criminais respectivas em nome dos representantes legais no período de 10 anos e, no caso de outras PJs foram proprietárias do imóvel também, o contrato social e suas alterações devem ser apresentados, para averiguar o nome de todos os representantes, e a sede da empresa, durante esse período;
- 8) Se constar algum processo deverá apresentar as respectivas certidões de objeto e pé, indicando: nome das partes, valor da causa, número, objeto e situação atual do respectivo processo devendo-se observar o prazo de validade de 03 meses, tanto da certidão do distribuidor, quanto da de objeto e pé;
- 9) Certidões de protesto, indicando “busca retroativa de 10 anos” com base na data do protocolo, e devem ser dos distribuidores de Nova Odessa e se houver outros sócios de PJ/loteador/propr. de outra cidade, as certidões devem ser dos distribuidores do respectivo município;
- 10) Aprovação Graprohab com o carimbo do órgão e/ou Certidão de Dispensa;
- 11) TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado com a CETESB se for o caso;
- 12) **Planta e Memorial, com assinatura do técnico responsável, ART/RRT; memorial contendo descrições dos lotes e, as das áreas públicas onde o Município irá**
  - a) Conferir as perimetrais do imóvel para que sejam iguais na matrícula, planta e memorial;
  - b) Verificar a descrição e área quadrada dos lotes, se estão iguais no memorial, planta e memorial do GRAPROHAB;
  - c) Somar todas as áreas, para ver se não ultrapassam a do imóvel todo (matrícula);



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

- d) *Verificar na planta se constam todas as medidas dos lotes e das áreas públicas;*
  - e) *Verificar se na descrição dos lotes / áreas irregulares deverão constar rumos, ângulos internos de deflexão ou azimutes;*
  - f) *Na descrição dos lotes deverão ser indicadas a distância dos lotes da esquina mais próxima, bem como, a formação das quadras;*
- 13) Cronograma de obras, respeitando o tempo máximo para implantação das obras de infraestrutura, onde a Prefeitura irá verificar se o cronograma está de acordo com o Alvará de Loteamento, devendo ser subscrito pelo loteador;
- 14) Escritura de Hipoteca (caução), onde o Município irá verificar se as obras e o prazo, mencionados no cronograma e no alvará, são os mesmos da escritura, com a qualificação das partes, e a

descrição do(s) bem(ns) dado(s) em garantia, e demais requisitos de validade e eficácia, devendo esta constar do registro de loteamento.

**PRAZOS:** Alvará de loteamento tem validade por 180 dias e o Certificado do Grapohabtem prazo de validade de 02 anos.

## **TEXTO PROPOSTO**

### **RELAÇÃO DE DOCUMENTOS - APROVAÇÃO FINAL DE LOTEAMENTO/ CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO COM NECESSIDADE DE GRAPROHAB**

- 1) Requerimento padronizado assinado pelo requerente a ser retirada na PMNO ou no siteda Prefeitura Municipal de Nova Odessa solicitando Aprovação Final;
- 2) Se for PJ :
  - a) *todos os contratos sociais (inclusive declaração/certidão da Junta Comercial a respeito da última alteração), para conferir os procuradores/representantes/sócios e ainda a(s) sede (s) da empresa, bem como filiais existentes;*
  - b) *se a PJ tiver como sócia outra PJ trazer os contratos sociais da*
  - c) *desta; se for PF trazer declaração da anuência do cônjuge;*
  - d) *reconhecer firma em todos os documentos;*
  - e) *descrever o imóvel loteando, bem como, fazer o pedido de abertura de matrícula para os lotes e áreas públicas (sistema de lazer, área institucional, APP etc.);*
- 3) Título de propriedade do imóvel - certidão vintenária da matrícula do imóvel com o

Av. João Pessoa, 777 – Centro / Nova Odessa – SP

[www.novaodessa.sp.gov.br](http://www.novaodessa.sp.gov.br)

Fone: (19) 3476-8600



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

registro em nome do proprietário requerente/loteador, com expedição no máximo de 30 dias;

- 4) Certidões Negativas de Tributos Federais, Estaduais e Municipais: INSS, Secretaria da Receita Federal, Dívida Ativa da União, FGTS – CEF (se for PJ), Fazendas Estadual e Municipal (Prefeitu- ra). Com relação às certidões municipais elas devem ser de tributos imobiliários (imóvel) e tributos mobiliários (loteador):
  - a) *se o imóvel tiver sido rural há menos de 05 anos, deverá ser apresentada certidão negativa de imóvel rural (ITR), da Receita Federal;*
  - b) *quando o loteador for PF não possuir a certidão do INSS fará declaração de que não é empregador, nem contribuinte do INSS;*
  - c) *se o loteador (PF ou PJ) for de outra cidade e/ou estado, trazer as certidões das Fazendas Estadual e Municipal, respectivas;*
  - d) *se a certidão do imóvel for POSITIVA ou POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA não temos como aprovar;*
  - e) *deve-se observar a validade indicada nas certidões, na falta dela, observando-se o prazo de 03 meses;*
- 5) Certidões dos Distribuidores Cíveis e Criminais, devendo ser cível e criminal da justiça estadual, justiça federal (cíveis, criminais, fiscais, falência, concordata e recuperações judiciais e extrajudiciais) e justiça do trabalho, indicando "busca retroativa de 10 anos" com base na data do protocolo;
- 6) No caso de PF, verificar mudança de endereço e de nomes, apresentando as certidões em ambos os nomes e devem ser dos distribuidores de Nova Odessa e se houver outros sócios de PJ/loteador/propr. de outra cidade, as certidões devem ser dos distribuidores do respectivo município;
- 7) Quando for PJ, verificar o local de residência dos representantes legais, para que sejam apresentadas as certidões criminais respectivas em nome dos representantes legais no período de 10 anos e, no caso de outras PJs foram proprietárias do imóvel também, o contrato social e suas alterações devem ser apresentados, para averiguar o nome de todos os representantes, e a sede da empresa, durante esse período;
- 8) Se constar algum processo deverá apresentar as respectivas certidões de objeto e pé, indicando: nome das partes, valor da causa, número, objeto e situação atual do respectivo processo devendo-se observar o prazo de validade de 03 meses, tanto da certidão do distribuidor, quanto da de objeto e pé;
- 9) Certidões de protesto, indicando "busca retroativa de 10 anos" com base na data do



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

protocolo, e devem ser dos distribuidores de Nova Odessa e se houver outros sócios de PJ/loteador/propr. de outra cidade, as certidões devem ser dos distribuidores do respectivo município;

- 10) Levantamento Planialtimétrico;
- 11) TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado com a CETESB se for o caso;
- 12) Projeto Urbanístico e/ou Arquitônico (conforme exigências da SEPLAN);
  - Conferir as perimetrais do imóvel para que sejam iguais na matrícula, planta e memorial;
  - Verificar a descrição e área quadrada dos lotes, se estão iguais no memorial, planta e no memorial do GRAPROHAB;
  - Somar todas as áreas, para ver se não ultrapassam a do imóvel todo (matrícula);
  - Verificar na planta se constam todas as medidas dos lotes e das áreas públicas;
  - Verificar se na descrição dos lotes / áreas irregulares deverão constar rumos, ângulos internos de deflexão ou azimutes;
  - f) Na descrição dos lotes deverão ser indicadas a distância dos lotes da esquina mais próxima, bem como, a formação das quadras;
- 13) Memorial Descritivo dos lotes e das áreas públicas (conforme exigências da SEPLAN);
- 14) Memorial Descritivo Justificativo do Empreendimento;
- 15) Memorial e Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública (conforme exigências da CPFL e devidas aprovações deste órgão);
- 16) Memorial e Projeto de Terraplenagem (conforme exigências da SEPLAN);
- 17) Memorial e Projeto de Pavimentação (conforme exigências da SEPLAN);
- 18) Memorial e Projeto de Drenagem (incluindo detalhes e tanques);
- 19) Projeto de Arborização das calçadas externas (conforme exigências da SEPLAN);
- 20) Projeto, Memorial e Planilhas da Rede de Esgoto e ETE (aprovados pela Concessionária local);
- 21) Projeto, Memorial e Planilhas da Rede de Água (aprovados pela Concessionária local);
- 22) EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e EIA - Estudo de Impacto Ambiental.
- 23) ART/RRT de todos os projetos;
- 24) Demais documentos que porventura tenham sido solicitados durante a análise de



# MUNICÍPIO DE NOVA ODESSA

CNPJ: 45.781.184/0001-02

Inscr. Est.: Isento

Secretaria de Obras, Projetos e Planejamento Urbano

viabilidade e/ou do fornecimento de diretrizes viárias e urbanísticas (projetos complementares, memoriais, termos, autorizações, anuências, procurações etc.);

- 25) Aprovação Graprohab com o carimbo do órgão e/ou Certidão de Dispensa;
- 26) Cronograma de obras, respeitando o tempo máximo para implantação das obras de infraestrutura, onde a Prefeitura irá verificar se o cronograma está de acordo com o Alvará de Loteamento, devendo ser subscrito pelo loteador;
- 27) Escritura de Hipoteca (caução), onde o Município irá verificar se as obras e o prazo, mencionados no cronograma e no alvará, são os mesmos da escritura, com a qualificação das partes, e a

descrição do(s) bem(ns) dado(s) em garantia, e demais requisitos de validade e eficácia, devendo esta constar do registro de loteamento.

**PRAZOS:** Alvará de loteamento tem validade por 180 dias e o Certificado do Graprohab tem prazo de validade de 02 anos.