



Guia de Documentação para Desmembramento de Pequeno Porte (para lotes com até 1 ha de área)

- 1 Aprovação via sistema Acelera Canoas (<https://canoas.aprova.com.br/>).
- 2 Certidão negativa de tributos municipais do imóvel;
Disponível no Site da Prefeitura de Canoas > Portal da Fazenda > [Emissão de CND](#)
- 3 Anexar comprovante de pagamento da taxa de desmembramento.
Disponível no Site da Prefeitura de Canoas>Serviços>[Emissão de Taxas Diversas](#);
- 4 Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI)
Disponível no Site da Prefeitura de Canoas> Portal da Fazenda>[Impressão de BCI](#);
- 5 Matrícula atualizada do imóvel (6 meses);
Solicitar no Registro de Imóveis de Canoas.
- 6 Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) assinada pelo proprietário do imóvel;
- 7 Declaração de não enquadramento ao Art. 230 do PDUA; [Link](#)
- 8 Projeto de Parcelamento de Solo, *Modelo no [Link](#)*, contendo as seguintes informações:

8.1 Planta de localização atual e proposta (escala 1:1000):

- 8.1.1 Planta de Localização na escala 1/1000 contendo a localização do lote dentro do quarteirão, identificação das vias que o circundam (quarteirão), cota de amarração até a esquina mais próxima e norte;

8.2 Planta da Situação de Matrícula (implantação) na escala 1/200:

- 8.2.1 Desenho do terreno atual com as respectivas dimensões perimetrais, indicação de área, número da matrícula, nº do cadastro imobiliário (BCI) e norte;
- 8.2.2 Representação das edificações existentes, indicando área construída e regularizada. Se edificação regular, indicar o nº do Habite-se;
- 8.2.3 Cotas o perímetro das edificações e amarrar aos limites do lote;
- 8.2.4 Indicar todos os proprietários;
- 8.2.5 Indicar os lotes lindeiros (matrícula ou BCI – disponível no portal [Geocanoas](#) > Mapa cadastral)
- 8.2.6 Distância à esquina;

8.3 Planta da Situação Proposta (implantação) na escala 1/200:

- 8.3.1 Desenho do terreno com a divisão proposta, identificando os lotes (lote A, lote B), com as dimensões perimetrais, indicação de área de cada lote proposto e do norte;
- 8.3.2 Representação das edificações existentes, indicando área construída e regularidade. Se edificação regular, indicar o nº do Habite-se;
- 8.3.3 Cotas o perímetro das edificações e amarrar aos limites dos lotes propostos;
- 8.3.4 Indicar todos os proprietários;
- 8.3.5 Indicar os lotes lindeiros (matrícula ou BCI – disponível no portal [Geocanoas](#) >



Mapa cadastral)

8.3.6 Distância dos lotes à esquina;

OBS 1: Se houver a necessidade de retificação das medidas perimetrais da matrícula origem, deve ser inserido um passo intermediário da **Situação Retificada**.

OBS 2: Prédios existentes no lote devem constar no projeto com o contorno das áreas construídas e áreas respectivas, metragens externas e amarrações ao lote, identificados quanto à regularidade (regular ou irregular). Se regular, informar o número da Habite-se; Se irregular, indicar a área a ser regularizada em projeto futuro.

8.4 No selo devem constar, no mínimo, as seguintes informações:

- 8.4.1 identificação do Responsável Técnico;
- 8.4.2 nº da RRT ou ART;
- 8.4.3 identificação dos proprietários;
- 8.4.4 indicar a modalidade ou assunto do projeto de parcelamento de solo (retificação de matrícula, desmembramento, unificação com desmembramento, ...)
- 8.4.5 número da prancha e revisão;
- 8.4.6 endereço e data;
- 8.4.7 autoria do desenho e do projeto;
- 8.4.8 local para chancela de aprovação/carimbos (ver prancha padrão).

- 9 Memorial descritivo de todas etapas: **situação de matrícula, situação retificada** (se for o caso) e **situação dos lotes individualizados**, em documento único e contínuo a ser assinado pelo responsável técnico e proprietário(s).

OBS: Observar modelo de descrição padrão solicitada pelo Registro de Imóveis. *Exemplo fictício:*

*Um **TERRENO**, constituído pelo Lote 04 da Quadra D, do loteamento ABC, situado na Rua A, nº xx, bairro YY, na zona urbana do município de Canoas/RS, no lado/ímpar, possui área superficial de 200,00 m², localizado no quarteirão formado pelas Ruas A, B, C e D, com a seguinte descrição (sentido horário): ao NORTE, onde faz frente, por uma extensão de 10,00 m no sentido oeste-leste, confrontando-se com a Rua A; ao LESTE, por uma extensão de 20,00 m, no sentido norte-sul, confrontando-se com o BCI nº XXX; ao SUL, por uma extensão de 10,00 m, no sentido leste-oeste, onde faz fundos, confrontando-se o BCI nº YYY; ao OESTE, por uma extensão de 20,00 m, no sentido sul-norte confrontando-se o BCI ZZZ, até chegar ao ponto de partida desta descrição. Distante 30,00 m da Rua B.*
Proprietário: Fulano.

- 10 Levantamento topográfico com vértices georreferenciados (sistema de coordenadas SIRGAS 2000).

Mediante solicitação do analista do processo.

Notas:

- Cabe ao Registro de Imóveis a unificação de lotes;
- Todos os proprietários e responsáveis técnicos devem ter cadastro individualizado no sistema de aprovação;
- Após a aprovação e coleta das assinaturas, o requerente deve levar os documentos ao Registro de Imóveis para efetivar o desmembramento dentro do prazo legal (12 meses). Quando concluído o processo registral, o requerente deve solicitar a averbação das matrículas junto à prefeitura, para atualização dos cadastros municipais;
- Todos os lotes propostos devem atender os parâmetros urbanísticos definidos no Anexos 6.2 do PDUA, conforme o zoneamento urbano aplicável.



Guia de Documentação para Desmembramento

(lotes com área entre 1 ha e 5,76 ha, sem abertura de novas vias públicas)

Para parcelamento de solo em glebas/lotes com área superior a 1 ha, faz-se necessário seguir todos os itens (de 1 a 10) do “Guia de Documentação para Desmembramento de Pequeno (Porte para lotes com até 1 ha de área)”, com os seguintes complementos ou adicionais:

- 11 Apresentação obrigatória do levantamento planialtimétrico com vértices georreferenciados (sistema de coordenadas SIRGAS 2000);
- 12 No projeto de parcelamento de solo deve ser previsto um (ou mais) lote (s) de equipamentos comunitários, de forma a atender o percentual de doação definido no Anexo 6.2 do PDUA.
 - 12.1 Apresentar quadro de áreas mostrando as áreas e os percentuais dos lotes privados e públicos, frente a área da gleba.
 - 12.2 No memorial descritivo, deve-se descrever também os lotes públicos, indicando como proprietário o Município de Canoas.
 - 12.3 À depender da complexidade, pode ser solicitado a descrição mais completa dos lotes (utilizando vértices, coordenadas, distâncias e rumo/azimute) em substituição ao modelo simplificado apresentado no item 9.

Notas:

- Cabe ao Registro de Imóveis a unificação de lotes;
- Se houver a necessidade de abertura de via pública, o requerente deve observar o “Guia para projeto de loteamento”.
- Todos os proprietários e responsáveis técnicos devem ter cadastro individualizado no sistema de aprovação;
- Após a aprovação e coleta das assinaturas, o requerente deve levar os documentos ao Registro de Imóveis para efetivar o desmembramento dentro do prazo legal (12 meses). Quando concluído o processo registral, o requerente deve solicitar a averbação das matrículas junto à prefeitura, para atualização dos cadastros municipais;
- Todos os lotes propostos devem atender os parâmetros urbanísticos definidos no Anexos 6.2 do PDUA, conforme o zoneamento urbano aplicável.